الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة
كلية الحقـــــوق

المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية

في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل درجة الماجيستير في الحقوق ـ قسم القانون الخاص ـ فرع القانون العقاري

إعداد الطالـــب:
بوزيتون عبد الغني

إشـــراف:
الأستاذ الدكتور طاشور عبد الحفيظ

أعضاء اللجنة:

د. مالكي محمد الأخضر	أستاذ التعليم العالي	جامعة منتوري قسنطينة	رئيسا
د. طاشور عبد الحفيظ	أستاذ التعليم العالي	جامعة منتوري قسنطينة	مشرفا
د. رحال أحمد	أستاذ محاضـر	جامعة منتوري قسنطينة	عضوا

2010 - 2009

باسم الله الرحمن الرحيم

" **بَلْ مَتَّعْنَا هَؤُلَاء وَآبَاءهُمْ حَتَّى طَالَ عَلَيْهِمُ الْعُمُرُ أَفَلاَ يَرَوْنَ أَنَّا نَأْتِي الأَرْضَ نَنقُصُهَا مِنْ أَطْرَافِهَا أَفَهُمُ الْغَالِبُونَ** ".

الآية 44 من سورة الأنبياء

—— * * * ——

"**وَالأَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَأَلْقَيْنَا فِيهَا رَوَاسِيَ وَأَنبَتْنَا فِيهَا مِن كُلِّ زَوْجٍ بَهِيجٍ (7)تَبْصِرَةً وَذِكْرَى لِكُلِّ عَبْدٍ مُّنِيبٍ (8) وَنَزَّلْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً مُّبَارَكاً فَأَنبَتْنَا بِهِ جَنَّاتٍ وَحَبَّ الْحَصِيدِ (9) وَالنَّخْلَ بَاسِقَاتٍ لَّهَا طَلْعٌ نَّضِيدٌ (10) رِزْقاً لِّلْعِبَادِ وَأَحْيَيْنَا بِهِ بَلْدَةً مَّيْتاً كَذَلِكَ الْخُرُوجُ**"

الآيات من 7 إلى 11 من سورة ق

إهداء

الحمد لله والسلام على رسول الله، اللهم إني أسألك خير المسألة وخير الدعاء، و خير النجاح وخير العلم، وخير العمل و خير الثواب،و خير الحياة وخير الممات.....اللهم ارفع درجتي.

يا رب إذا أعطيتني قوة لا تأخذ عقلي،وإذا أعطيتني نجاحا لا تأخذ تواضعي،وإذا أعطيتني تواضعا لا تأخذ اعتزازي بكرامتي...أما بعد:

فباسم المعزة :

-أهدي هذا العمل إلى أعز شخصين في حياتي ، إلى أمي التي ولدتني و أرضعتني و رتني بالحنان ، و إلى عمتي التي ربتني و علمتني و أشعرتني بالأمان .

- أهدي هذه الثمرة إلى أبي العزيز و عمي أحسن. و إخوتي.

- و إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل إلى الوجود.

إلى كل من يحمل في قلبه الجزائر كحمامة سلام بيضاء.

عاشت جزائر حرة لنا ودامت أرضها لكلنا

شكـــر و تقدير

جميل أن يكون الشخص على عتبة التتويج و الأجمل أن يجد حوله أشخاصا شاركوه بناء معارفه فلا يجد ما يقدمه لهم سوى كلمات شكر و تقدير واحترام, لذا أتوجه بشكر خالص إلى الأستاذ الدكتور طاشور عبد الحفيظ الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فلم يبخل علي بتوجيهاته و نصائحه و غمرني بكرمه و ساعدني في تأصيل هذا البحث.

كما أتوجه بالشكر و التقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة أستاذيَّ الكريميْن:

الأستاذ الدكتور مالكي محمد الأخضر.

الأستاذ الدكتور رحال أحمد.

على قبولهما مناقشة هذا البحث من جهة و شاكرا لهما من جهة ثانية الجهد المبذول في التدريس و التكوين في مجال التعليم العالي و البحث العلمي.

و من بعيد أشكر كل أستاذ علمني حرفا طيلة مشواري الدراسي.

حقا صدق من قال من علمني حرفا كنت له عبدا.

مقدمة

يرتبط الإنسان بالأرض ارتباطا كبيرا، إذ لا يتصور فصل أحدهما عن الآخر، فعليها سيرهم ومنها أكلهم وفيها استقرارهم، وما البحث عن قطعة من هذه الأرض من طرف الأفراد إلا لتوفير ضرورات الحياة و وسائل العيش الكاملة، خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار كثروة نفيسة ومصدر للرزق لا مثيل له.

وقد كانت فكرة التملك الجماعي هي السائدة ، نتيجة صعوبة الحياة من جهة وللوظيفة الاجتماعية التي تؤديها الملكية من جهة ثانية. لذا نادى الفلاسفة قديما بضرورة الحفاظ على الملكية الجماعية ومحاربة الملكية الفردية و من بينهم روسو، الذي أفصح في ذلك حين حث على حصر الملكية الخاصة ضمن أضيق الحدود، و ذلك بإعطائها قياسا وقاعدة ورادعا يحتويها ويوجهها ويخضعها ويبقيها متعلقة بالخير العام.

وكون سنة الله في خلقه تقتضي تعدد الأفراد وتكاثرهم فقد ازداد اهتمام الإنسان بالأرض بازدياد تطور الحياة و تشعبها، وبداية استغلال الأرض ومعرفة قيمتها الظاهرة و الباطنة، هذا التطور الذي ولد تعارضا في المصالح، وكانت النتيجة نشوب نزاعات بينهم، من أجل الاستيلاء على بقعة معينة من الأرض، وهنا ظهرت فكرة التملك الفردي.

ولما كان العقار هو الثروة الأساسية، التي كانت وما تزال وستظل سببا في الخلافات بين الأفراد، وسبب الحروب بين الدول، فقد عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات، وفرض على الكل احترام هذا التنظيم المصطلح على تسميته بنظام الملكية العقارية، وذلك لمحدودية المساحات العقارية القابلة للاستغلال من جهة، ورغبة في أن يكون العقار محل الاستغلال ذا مردودية أوفر للفرد وللجماعة من جهة أخرى.

والعقار حسب نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف، وهو ذو مظهرين : مظهر طبيعي ومظهر اصطناعي. أما العقار الاصطناعي فيمكن توسيعه طولا وعرضا، عكس العقار الطبيعي الذي يعتبر محدود المساحة بل يمكن القول أنه في نقصان مستمر، وهذا ما يؤكده علماء الجغرافيا، الذين يؤكدون على أن الماء ما فتئ يغزو اليابسة مما يسبب تقلص المساحات الأرضية. وقد سبقهم في ذلك القرآن الكريم حيث تضمنت الآية 44 من سورة الأنبياء قوله تعالى: " **بل متَّعْنا هؤُلاَء و آبَاءَهُم حتَّى طَالَ عَليهِم العُمرُ أَفَلاَ يَرَون أنَّا نأتي الأرضَ نَنْقُصُهَا مِن أطْرَافِهَا أَفَهُمُ الغَالِبُونَ** " .

إن الأهمية البالغة للملكية العقارية سواء كانت اقتصادية، اجتماعية، قانونية أو حتى

سياسية، جعلت من البديهيات على كل دولة أن تنتهج سياسة معينة للوصول إلى توزيع عادل لضريبة العقار، و قد وصلت بعض الدول إلى ذلك، إذ نجد العقارات عندها تشكل المصدر الأساسي لإيرادات الخزينة العمومية، ولعل أبرز مثال الجارة تونس. فبالرغم من أن مساحتها تقدر بـــ 163610 كم²، وتصغر مساحة الجزائر بـــ 14 مرة إلا أنها نجحت في جعل العقار مصدرا مهما للدخل القومي، وذلك عن طريق إعادة النظر في نظام الملكية العقارية، وتوظيفه في جميع المجالات سواء كانت السكانيـــة أو السياحيـــــة أو الصناعية منها.

و لبلوغ ذلك يتحتم على الدول معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها، لتقدير الدخل العائد على إثرها بالنسبة للدولة والخواص. وهذا ما يتطلب حالة وصفية وتقديرية للملكيات العقارية- خاصة كانت أم عامة- وذلك لن يتأتى لها إلا بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام.

لقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية، للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة، التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال، ولعل أهم تلك الوسائل الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. إلى جانب المراسيم اللاحقة له والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية، و مسح الأراضي العام حسب المادة الثانية من الأمر السالف الذكر هدفه تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري و يكون بذلك مناط عمليات الشهر العيني.

إن نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي العام هما وجهان لعملة واحدة، ويرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح،و وضع مخططات طبوغرافية و جزئية وبطاقات للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري، وتسليم سندات الملكية- الدفاتر العقارية- في نهاية المطاف. لكن من جهة أخرى يجب القول أنه سواء طبق نظام الشهر العيني، أو الشخصي لابد من حساب المساحات وإحصاء الملكيات وتقديرها.

لقد أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة، كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام، الذي يهدف لإقامة وثائق قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية، و تكفل حماية الملكية العقارية، لن يتأتى إلا بإيجاد وسائل التثبيت الرشيدة و سندات الإثبات الوحيدة، ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار و استقراره، تلك التي يتضمنها نظام المسح العقاري هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن وضع ميكانيزمات تسيير السوق العقارية وتوفير

معلومات كافية حول المنتوج (العقار)، خاصة منذ دخول البلاد في نظام اقتصادي جديد، يتطلب تلبية طلبات المستثمرين عن طريق تسوية الوضعية العقارية، ووضع الأطر الرسمية التي تخلق الطمأنينة بين الجميع، و لعل أبرز مثال على ذلك المشاكل التي تواجهها الأشغال القاعدية، فإقامة مشروع ضخم كالطريق السيار شرق غرب يتطلب إجباريا إجراء عملية مسح و تحديد لملكية الأراضي من أجل التصدي للمخالفات المتعلقة باستغلال الأراضي قصد تهيئة الأعمال.

حسب المفاهيم السابقة تبدو الأهمّية القانونية الكبيرَة لنظام المسح العقاري، و من ثمّة أهمية هذه الدراسة التي تكمن في محاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة فتية كالجزائر، و مدى تأثرها بالسياسات المتبعة، كما أن دراسة نظام المسح العقاري يفرز قيمتين: الأولى نظرية تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحض بالدراسة الكافية، مما نتج عنه زوايا مظلمة تحث الباحثين على محاولة إنارتها، و القيمة الثانية عملية، تكمن في تقييم المناهج المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة العمليات المسحية، و هذا لتمكين القائمين على هذه الهيئات من انتقاء الطرق الأنجح منها، سواء من الناحية الكمية أو النوعية. خاصة و أن تنظيم العمليات المسحية في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمه تطرح جملة من الإشكاليات في ظل الرهانات التي تواجهها البلاد، تصب جميعها في بوتقة مؤداها:

كيف تساهم عملية المسح العقاري في تطهير و تثبيت الملكية العقارية؟

إن هذا التساؤل العام يثير جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- إذا كانت هذه البلاد قد تبنت نظام الشهر العيني منذ 33 سنة بمقتضى الأمر 74/75، وإذا كانت عملية المسح هي القاعدة الأساسية لإنشاء هوية العقار فكيف تتم هذه العملية ؟ وما هي الأجهزة القائمة عليها، وما دورها في تثبيت الملكية العقارية ؟ ثم ما منزلة مسح الأراضي العام في دولة فتية كالجزائر يسودها نظام عقاري متشعب ؟.

إن هذه الإشكاليات تطرح مجموعة من الفرضيات إذ لو افترضنا كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية و ملاءمتها لتطلعات و متطلبات الدولة، فهل هذه الطرق طبقت بشكل فعلي أم لا ؟ أ ي هل وفقت الدولة عندما تحمَّلت تكاليف تطبيق هذا النظام لوحدها ؟

أما إذا افترضنا عدم توصل الدولة إلى تحقيق الأهداف المسطرة فما هي الأساليب الجديدة المقترحة لذلك؟!

للإجابة على هذه التساؤلات، سنحاول وضع خطة للإلمام بجوانب الموضوع، في ظل

غياب الدراسات السابقة، ونقص المادة القانونية وتشتتها، وصعوبة الحصول على المراجع الموجودة والمعلومة الممكنة ،معتمدين في ذلك على دراسة الظاهرة وفق ما نصت عليه القوانين والتنظيمات المعمول بها، ووفق المنهج التحليلي لاستخلاص النتائج عن طريق جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بنظام المسح العقاري والتعمق في دراستها والبحث عن الجزئيات والتفاصيل والعوامل المعقدة والعلاقات المختلفة بين جزئياتها والعوامل المؤثرة فيها ومعتمدين على المقابلة كأداة للمنهجية، و ذلك في دراسة تجمع بين الجانبين النظـــري و العملي.

و على هذا سنقسم دراستنا إلى فصلين، ندرس في الفصل الأول نظام المسح العقاري وعلاقته بنظام الحفظ العقاري،وفيه نتطرق إلى نظام المسح العقاري من خلال الحديث عن ماهيته و أهدافه ومراحله عبر التاريخ إلى جانب الأجهزة القائمة عليه(المبحث الأول) ثم نتطرق إلى أنظمة الشهر المتواجدة والعلاقة بينها وبين نظام المسح(المبحث الثاني)، فيما نخصص الفصل الثاني للتطبيقات العملية للمسح العقاري وفيه نتطرق إلى عملية المسح من الناحية العملية و التطبيقية (المبحث الأول) ،ثم جل الآثار الناجمة عن هذه العملية(المبحث الثاني).

الفصل الأول

نظام المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العقاري

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة ،لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري.

ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري ،وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية،من خلال الحديث عن ماهيتها و أهدافها و مراحلها ووسائل قيامها(المبحث الأول).ثم في مرحلة ثانية التطرق إلى أنظمة الحفظ العقاري و علاقتها بنظام المسح العقاري وفيها نتطرق إلى أنواع الشهر العقاري ،لنحاول بعدها الكشف عن العلاقة الموجودة بين النظامين(المبحث الثاني).

المبحث الأول

نظام المسح العقاري

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري، الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري إسم "مسح الأراضي العام". في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللبناني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة. ولما كانت عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة، لما توفره من تثبيت للملكية العقارية

[1] – انظر: التشريعات العقارية، الجزائر،وزارة العدل، 1994، ص 204.

–انظر:ج ر رقم 92 المؤرخة في 11/18/ 1975، ص 1206.

وضمان للحقوق واستتاب للائتمان ونمو للاقتصاد ،عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين، كان من الضروري التعريف بهذه العملية،وتحديد ماهيتها (المطلب الأول)، ثم تبيان المراحل التاريخية التي مر بها المسح العقاري في الجزائر (المطلب الثاني) ، لندرس بعد ذلك أهم الآليات القائمة لإرساء قواعد هذا النظام (المطلب الثالث).

المطلب الأول

ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة، تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، إستوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات، تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري ،والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ،ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية.وهذه العمليات هي التي تشكل مايعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام،والذي سنحاول تعريفه(الفرع الاول)، وذكر أنواعه (الفرع الثاني)،ثم الحديث عن الأهداف المرجوة منه(الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، من الأجدر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معان،ونسلط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا.فالمسح في اللغة يحمل عدة معان من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح

بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل. قال ومنه قوله تعالى : ﴿ و امْسَحُوا برؤُوسِكُمْ وَ أَرْجُلكُم﴾ فالمراد بمسح الأرجل غسلها[1]..

كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها. ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها[2].

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة Cadastre "التي نجدها نابعة من لفظة "Catastico" اليونانية، "Katastikhon" و التي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" و هي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك و تحديد ملاكها[3].

أما المسح العقاري من الناحية القانونية، فإنا نجد له عدة تعاريف تصب كلها في بوتقة واحدة، وهذا بالرجوع إلى الفقه[4]،كون التشريعات المختلفة لا تعنى بذلك كأصل عام، ومن ذلك التشريع الجزائري، حين نص على عملية المسح في الأمر 74/75 السالف الذكر. حيث نص في مادته الثانية على أن : "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" ،وقد أضافت المادة الرابعة منه على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي. إن المتأمل للنصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل

[1] – انظر: البستاني (بطرس) ، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة 1993، ص 849.

[2] – انظر: المرجع السابق،ص 850.

2 – انظر: مقران (شايب)، الوجيز في مسح الأراضي, الوكالة الوطنية لمسح الأراضي, ديسمبر 2003.

[4] – انظر:حمدان (حسين عبد اللطيف)،نظام السجل العقاري،لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003، ص 60.

– انظر:عيد (إدوار) ، الأنظمة العقارية ، التحديد والتحرير – السجل العقاري،بيروت،مطبعة المتنى، طبعة 2، 1996، ص 34.

الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزيئاتها[1].

هذا وبالرجوع إلى المادة الرابعة من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[2] والمعدلة بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24[3] ،نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن أقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال. و ذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان. وجه فني ، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية[4]، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات (وديان أو جبال أو غيرها من العلامات الطبيعية).ووجه قانوني ، ويتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها

[1] – انظر: عازب (فرحات) ، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ،وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47.

[2] – انظر: قدوج (بشير) ،النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ،الجزائر،الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1 ،2001 ،ص 34.
– انظر: ج ر رقم 30 لسنة 1976.

[3] – انظر: ج ر رقم 71، المؤرخة في 12/30/ 1984, ص 2518.

4 – حدد المشرع الجزائري وحدة ثابتة للمسح هي البلدية أي أن عملية المسح تكون على مستوى كل بلدية لا تتجاوزها حتى تنتهي منها وهذا ما جاء في المادة 8 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية، أي أن وحدة العمل المسحي الأساسية هي البلدية.

القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

من التشريح السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي : "**تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق**".

من هذا التعريف قد نطرح بعض التساؤلات،كتلك المتعلقة بطبيعة العقارات الخاضعة لهذه العملية، أو بتعبير آخر يمكن القول ما الموضوع الذي تنصب عليه عمليات المسح العقاري ؟ !.

لقد جاء الأمر 74/75 كما قلنا لتكريس وتأسيس الملكية العقارية في الجزائر وقد اختار له المشرع عنوان مسح الأراضي العام.إن هذه التسمية تثير من الوهلة الأولى أمرين،الأمر الأول يتعلق بطبيعة الأشياء الخاضعة لعملية المسح أو بتعبير أدق نوع العقارات التي تمسها العمليات المسحية.فهل الأراضي فقط هي المعنية ؟ وبذلك تشمل عملية المسح الأملاك العقارية التي تشمل كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية.

أم أن المشرع كان يقصد العقار بمفهومه العام، ذلك حسب المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على أن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وبذلك يشمل العقار مظهريه الطبيعي والإصطناعي.

إن المتأمل لطيّات الأمر 74/75 يستنتج أنه يحمل في جوانحه العقار بمفهومه الشامل فعملية المسح يكون موضوعها جميع العقارات بغض النظر عن نوعها وذلك ما نصت عليه المادتين 2، 8 منه والتي تقابلها المادتين الأولى والرابعة من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[1]. وكون المشرع نص في العنوان على الأراضي فقط لأن العقارات الأخرى تتصل بها على وجه الاستقرار والثبات.

1 – انظر: المرجع السابق، ص 34.

أما الأمر الثاني الذي يثيره العنوان والذي لا يقل أهمية عن الأمر الأول، فيتعلق بصنف العقارات الخاضعة لعملية المسح العقاري، فإن كانت العقارات الخاصة تشملها هذه العملية فهل الأمر كذلك بالنسبة للعقارات المملوكة للمجموعة الوطنية ؟ !.

إن الأملاك الوطنية هي تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية، التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكيات عمومية أو خاصة[1].وقد عرفت المادة 12 من القانون رقم 30/90 الأملاك الوطنية العامة على أنها تلك الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة كشواطئ البحر وإما بواسطة مرفق عام كالمطارات، وكذا حسب مفهوم المادة 17 من الدستور. ومن خصائص هذه الأملاك أنها غير قابلة لتمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية[2]. ويقول الأستاذ أحمد جمال الدين كذلك أن المال العام هو : "ما إشترك الأفراد في حق الإستفادة منه دون إختصاص أو إمتياز، فمنهم من يرى أنه مال مشترك لكل فرد فيه نصيب شائع ومنهم من يرى أنه حق الجماعة بمجموعها وليس للأفراد فيه نصيب معين"[3].

أما الأملاك الوطنية الخاصة في مفهوم المادة 3 من القانون السالف الذكر، هي تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة تمليكية ومالية، وبتعبير آخر هي كل الأملاك غير المصنفة أملاكا عامة، وعكس هذه الأخيرة فإن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف فيها[4].

من خلال ما سبق يرى البعض أن الأملاك الوطنية العمومية لا تخضع لعمليات المسح على غرار الأملاك الوطنية الخاصة[5] كونها لا تشكل وحدة عقارية لذا يشار إليها فقط على

---

[1]– انظر: المادة 2 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/1،المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر رقم 52 /1990 المؤرخة في 1990/12/02, ص 1661.

2– انظر: يحياوي (أعمر)، نظرية المال العام،الجزائر، دار هومة،ط 2002, ص 94

–انظر: المادة 689 من القانون المدني الجزائري.

[3] – انظر: جمال الدين (أحمد)، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، بيروت، المكتبة العصرية صيدا، 1966، ص 13.

4 – انظر: يحياوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر ، دار هومة، 2001

5 – انظر:حمدان (حسين عبد اللطيف)، مرجع سابق، ص 9.

– انظر: عيد (إدوار)، مرجع سابق ،ص 36.

خرائط المساحة بحرفي (Domaine Public) (DP)، وقد برر البعض الآخر حضور ممثلين عن إدارة الأملاك الوطنية هدفه منع إدراج أي ملك عام ضمن الأملاك الخاصة ولو على سبيل الخطأ كما يسهل عمل لجان المسح[1].

حقيقة المشرع لم ينص صراحة في التشريعات المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على إدراج هذه الأملاك أو إستثنائها من عمليات المسح العقاري، فلم يشر إلى وجوب قيدها في السجل العقاري أو إفراد صحيفة عينية لها، لكن جرى العرف على أن الأملاك الوطنية كغيرها من الأملاك الأخرى تخضع لعمليات المسح وذلك لعدة إعتبارات ،بداية من إضفاء المشرع طابع الشمولية والعمومية على المسح إذ قال : مسح الأراضي العام. كذلك المادة الرابعة من الأمر 74/75 تحدثت عن تنظيم وتحديد الملكيات ولم تفرق بين الملك العام والملك الخاص.و القول بأن المشرع قد أخضع هذه الأملاك إلى قوانين وهيئات وإجراءات خاصة تغنيها عن عمليات المسح فألزم بضرورة جرد هذه الأملاك مثلا،هو قول مردود كونه أراد إصباغ نوع من الحماية الخاصة بسبب الطابع العمومي لهذه الأملاك والوظيفة التي تؤديها ألا وهي خدمة الصالح العام.من جهة اخرى لقد أشار المشرع الجزائري عبر نصوص قانونية متفرقة إلى وجوب خضوعها للقيد والتحديد ومن ذلك المادة 30 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث نصت على أن القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يجب أن يخضع للشكليات المطلوبة في مجال التحويل العقاري[2].إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 2000 – 115 المؤرخ في 24 ماي 2000 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

مما سبق يمكننا القول أن عملية المسح العقاري، تخضع لها جميع العقارات الواقعة في المناطق التي افتتحت فيها العملية وبغض النظر عن نوعها أو صنفها وأيا كان مالكوها.و هذا الحديث يوجب علينا معرفة كيفية سيرها والأسس التي تعتمد عليها، هذا ما سنتطرق إليه لاحقا بعد محاولة التعرف على أنواعها.

---

1 – انظر: طوايبية (حسن) ، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001– 2002، ص 26.

2 – انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 328.

الفرع الثاني
أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما،الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له.وكذا المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 مؤرخ في 24 ماي سنة 2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.

فيكون حديثنا حسب هذين التقنينين على المسح العام ونركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي.(الفقرة الأولى)،ثم المسح الغابي(الفقرة الثانية).

لكن من غير الممكن إجراء عملية المسح دون معرفة الإطار المكاني الذي تتم في بوتقته. فبالرجوع إلى المادة 8 من الأمر 74/75 السالفة الذكر والمادة 1 من المرسوم 62/76 نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية. لذا كان من الأجدر بنا أن نتطرق إلى هذا الكيان وكيفية ضبط حدوده[1].لقد نصت المادة 5 من المرسوم رقم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها. ويتم رسم الحدود بناء على الوثائق الرسمية الموجودة وترجمتها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود، يلحق به مخطط بياني للحدود.يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وبحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظاتهم وشهاداتهم.

بعد تحرير المحضر وذكر الاحتجاجات والملاحظات، يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى السيد الوالي المختص إقليميا للموافقة عليه، وإذا كانت حدود هذه

---

[1] – انظر: زروقي (ليلى)، حمدي باشا (عمر)، المنازعات العقارية، الجزائر دار ،هومة، طبعة 2002 ص297 وما بعدها.

– لمعرفة كيفية سير تحديد الإقليم البلدي، أنظر فيما بعد ص 98 من هذا البحث.

البلدية مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى وجب تقديم هذا المحضر للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة عليه[1].

قد يتبادر إلى الذهن سؤال حول ما مدى إمكانية اعتبار هذه العملية كنوع من أنواع المسح العقاري ؟ !

إنه وبالنظر إلى الغرض من هذا التحديد يتضح أنه مجرد ضبط الإطار الإقليمي والقانوني الذي تتم بداخله عمليات المسح العقاري، فمن غير الممكن القيام بهذه العمليات دون حصرها في محيط يسهل إجراءها. لكن من جهة أخرى يمكن إعتبار هذه العملية الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح العقاري بكل أنواعه.

الفقرة الأولى

المسح العام للأراضي

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري.وقد نص المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر في مادته الواحدة والعشرين على أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.
ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.
أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU[2] و الذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة

---

[1] –انظر: التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري،وزارة المالية،المديرية العامة للاملاك الوطنية.

[2] – انظر: القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير. جريدة رسمية ع 52 سنة 1990.

بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة[1].فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة.إلى جانب مخطط شغل الأراضي POS ، الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها.

كما حدد القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة،على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان،و موجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.

واعتبرت المادتين 20، 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق. أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

هذا وتجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمن المتر المربع فيها أغلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

إن هذا لا يمنع من القول بأن العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة بل الأكثر من ذلك نجد أن الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية[2]، هو الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد. في مادته 24.وهذا يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة تقنية وقانونية ثابتة من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره،

1 – انظر: التجاني (بشير)، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر،، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية1997،ص25

[2] – انظر: رئاسة مجلس الوزراء، الثورة الزراعية، الجزائر، المطبعة الرسمية، ص 55.

– انظر: ج ر رقم 97 لسنة 1971, ص 1642.

الأمر الذي تؤكده المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتضمن كيفيات تنظيم شهادة الحيازة وتسليمها[1].

الفقرة الثانية

المسح الغابي

إن الغابة حسب المادة 3 من المرسوم 115/2000 اسالف الذكر، هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة،و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة[2].أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها. تتفرع عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية[3].إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا وشرائط ومصدات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها.

وقد لازمت الغابة الإنسان منذ الأزل، ونظرا لما توفره من حاجات غذائية ووظيفية (اقتصادية، اجتماعية، إيكولوجية، حربية...) فقد كان استعمالها متروك للجميع وبصفة مشتركة. و الإقليم الجزائري كغيره من الأقاليم،امتلك قبل الاحتلال الفرنسي مساحات غابية شاسعة وكثيفة، تمركزت في شمال البلاد ، أدى ببعض المؤرخين إلى تقديرها بنحو 7 ملايين هكتار، ونظرا لعوامل متعددة تعرضت هذه الثروة إلى تناقص رهيب لتصل عام 2001 إلى حدود 3,5 مليون هكتار[4].

وقد عاشت الملكية الغابية في الجزائر عدة مراحل ،فلو انطلقنا من الشريعة الإسلامية لوجدناها قد أولت هذا المجال الحيوي أهمية خاصة، رغم البيئة الصحراوية التي نشأت فيها. إذ كانت ملكية الغابات في تلك الفترة ملكية مشتركة للأمة لقول النبي (صلى الله عليه

1 – انظر: زروقي (ليلى)، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص31.

2 – انظر: المادة 13 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

3 – انظر: المادة 14 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

4 – انظر: هنوني (نصر الدين)، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001، ص 25.

وسلم) في الحديث الذي رواه أحمد وأبو داوود "الناس شركاء في ثلاث : الماء والكلأ والنار".وبحلول الحكم العثماني أصبحت ملكية الغابات تابعة للبايلك إلا التي كانت واقعة بالمناطق الداخلية فقد كانت مشاعة بين القبائل – لبعدها عن نفوذ السلطان – وهي ما عرف بأراضي العرش[1].

لكن لما قدم الإستعمار الفرنسي عام 1830 أحلّ قواعد جديدة لنظام الملكية فحول الغابات والمتسمة بالطابع الاجتماعي إلى ملكية للدولة الفرنسية، وذلك من خلال قانون الغابات لسنة 1827، وبصدور قانون 16 جوان 1851 المؤسس للملكية العقارية في الجزائر أدمجت الغابات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة لتحقيق أغراض استعمارية.

ولكن نظرا لطبيعة وخصوصية المجتمع الجزائري، فقد إستوجب عليه الأمر إصدار قانون غابات خاص بالإقليم الجزائري، وذلك في 21 فبراير 1903. إستمر بموجبه إعتبار الغابات أملاكا خاصة تابعة للدولة.

ولما إستقلت البلاد، صدرت عدة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات، منها دستور 1976 الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة، ليصدر القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات والذي إعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الإقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية. وقد أكد على ذلك القانون رقم 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ثم جاء دستور 1989 ليحمل في طياته إزدواجية الملكية الوطنية وليكرسه القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية و يتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة[2] لقيمتها الكبيرة. ومن هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد وسائل وقواعد لتسييرها وحمايتها، وقبل ذلك ضبط حدودها[3]. لأنه بعد الإستقلال قامت الدولة بحملات تشجير واسعة وفي مناطق متفرقة، الأمر الذي أدى إلى تكون غابات دون معرفة

---

[1]– وهي تلك الأراضي التي منحت للقبائل والعروش للإنتفاع بها على وجه جماعي.

2– انظر: التعليمة رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 1957/11/11 والمتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية.

– انظر: الملحق رقم 01.

[2]– انظر: MEZALI (Mohamed), Rapport national sur les forêts. 4ème session. Forum des nations unies, http://www.un.org/esa/forests/pdf/national-rapport/unff4/algerie.pdf

سعتها، مما إستوجب معه تحديد الملك الغابي[1]، و لأجل ذلك تم إصدار المرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 24 مايو 2000،المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية. وقد كان هذا المرسوم ثمرة العمل الدؤوب لموظفي القطاع، الذين قاموا بإجتماعات عديدة وملتقيات، بدافع الخوف من تشتت هذه الأملاك فصدرت التعليمة رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات تحث على ضرورة مسحها وتحديدها.

وإن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 2 من المرسوم رقم 115/2000 هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها.

هذا وتجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

الفرع الثالث

أهداف المسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي للقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة، لا مناسباتيا أو وقتيا[2].حيث أن هذه العملية حسب المادة 2 من الأمر 74/75 السالفة الذكر هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف،كالأخذ بنظام الشهر العيني ، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني،لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات ، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة. و التي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري.من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ، ففي ظل

[1] – المواد 15، 37 من القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.

2 – انظر:علوي(عمار)،مجلة الموثق، عدد 6 ،أفريل – ماي 2002، ص 28.

إقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية[1] ،على إعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق إستقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل إستثمار.

من ذلك يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الإقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر، إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العمليات.من جهة ثالثة يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري[2].

لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والإعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بشكل أهم. إن النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره. يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة، فحسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية[3].

---

[1] –في هذا الإطار تقول الاستاذة ليلى زروقي:" نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الإنتهاء من مسح 1/3 البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكال مطروح ويتسبب في منازعات كثيرة ومعقدة تعرض على القضاء". زروقي ليلى، التقنيات العقارية ، مرجع سابق، ص 22.

2 – انظر: علوي (عمار)،الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004، ص 82.

[3]– انظر: المجلس الوطنـــي الإقتصادي والاجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر 1999، ص 20.

و أخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغير[1] ،فالسوق العقارية كأي سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الإئتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق.

هذه بعض أهداف عملية المسح العقاري إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كالإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني.إلى جانب أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي[2]. وعموما سواء كان هذا أو ذاك يمكن إجمالها في ما صدر عن المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي[3]، في دورته الرابعة عشر بقوله : "***من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها***".

المطلب الثاني
المراحل التاريخية للمسح العقاري في الجزائر

تمتد جذور مسح الأراضي أطناب التاريخ السحيق، فبداياته ترجع حسب بعض المراجع إلى 4000 سنة قبل الميلاد حيث وجدت في هذا التاريخ لوحة كلدانية في الصحراء العربية ببابل تعطي مخطط قياس الأضلاع لمساحة إحدى المدن[4]. وقد عرف المصريون القدماء أيضا مسح الأراضي وذلك لأجل فرض الضريبة العقارية وتوزيعها

1 – انظر: شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،الجزائر، دار هومة 2003، ص 116.

2 – انظر: شامة (سماعين) ، مرجع سابق، ص 116.

3– انظر: المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، مرجع سابق، ص 19.

4 – انظر: علوي (عمار)، مرجع سابق، ص 7 وما بعدها.

بشكل متساو،حسب سعة وطبيعة أملاك كل واحد ومقدار الدخل الذي تدره هذه الأملاك. هذا من جهة، ومن جهة ثانية محاولة منهم تثبيت الملكية العقارية بعد الفيضانات الدورية لنهر النيل[1]. ويؤكد بعض المؤرخين أن اليونانيين كان لهم أيضا نظام خاص لمسح الأراضي، فقد قيّس المساحون كل التراب اليوناني وأنشؤوا لذلك مخططات تم نقلها على ألواح من الرخام والنحاس.

أما الرومان فقد إستعملوا نظام التعداد الذي يقوم على أساس تصريحات المواطنين، ويكمن العصر الذهبي لمسح الأراضي في هذه الفترة لما أنشأ الرومان مدنا عديدة في المقاطعات المحتلة مثلا (مقاطعة الأورنج، الغال – فرنسا).وقد كان مسح الأراضي الروماني أداة رائعة لتهيئة الإقليم وفرض الضريبة على الأراضي الفلاحية، معتمدا في قياسه على وحدات مئوية إفتراضية[2]، وذلك حسب خصوبة الأرض.

وبخصوص الإقليم الجزائري فقد عرف عمليات المسح إبتداء من سقوط قرطاجة عام 146 ق.م حيث بدأ الإحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا، فقام الرومان بقيادة ملكهم "سبيون إميليان" بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية، وممارسة الرقابة على الأراضي الجيدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانيين. وقد إكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء وألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا للأملاك ناشئ عن مسح الأراضي الروماني[3].

هذا وسنتناول في مطلبنا هذا، ثلاثة مراحل تاريخية للجزائر في مجال مسح الأراضي هي مرحلة الحكم الإسلامي (الفرع الأول)،ومرحلة الإستيطان الفرنسي(الفرع الثاني)،فمرحلة ما بعد الإستقلال الوطني (الفرع الثالث).

1 – انظر: محمود الزريقي (جمعة) ، نظام الشهر العقاري في الشريعة, دراسة مقارنة مع السجل العيني, ط1, بيروت, دار الآفاق الجديدة ،سنة 1988، ص 28.

2 – الوحدة المئوية = 100 حصة لملكية خاصة = 200 juger ≈ 50 هكتار.

Le juger :يعرف بأنه المساحة العادية التي يدوسها محراث يجره ثوران يمكنه حرث 2500 م^2 تقريبا كل يوم.

3 – انظر: علوي (عمار)، مرجع سابق، ص 19.

الفرع الأول

مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي

لقد عرف الإقليم الجزائري خلال مرحلة النظام الإسلامي عدة دول، قامت على ترابه، فكانت الواحدة منها تقوم على أنقاض الأخرى، والقاسم المشترك بين جميعها هو إتباعها لنظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية. ومما تجدر الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي قد عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت تهدف في مجملها إلى تحصيل الجباية العقارية. لكن قبل الحديث عن هذا الأمر يجب معرفة أنواع الأملاك العقارية التي كانت موجودة آنذاك وذلك بشيء من التوضيح.

لقد قسم الفقهاء العقارات في النظام الإسلامي إلى خمسة أقسام أساسية[1] ،أولها المباني والدور والعرصات[2] ،وهي تلك الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة نشاطا معينا ،إلى جانب ملحقاتها من أفنية وحدائق.وثانيها الأراضي وقد أخضعت إلى عدة أصناف منها الأراضي التي أسلم أهلها عليها ،حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم، وتعتبر أرضهم عشرية[3].وكذا الأراضي التي تم فتحها صلحا فإن رفض أهل هذه الأرض الدخول في الإسلام فعليهم أن يدفعوا الجزية.إلى جانب الأراضي التي أخذت عنوة ،وهذه الأخيرة تؤول ملكيتها لعامة المسلمين، فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع، ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال[4]،وقد برز هذا المبدأ في عهد عمر بن الخطاب – رضي الله عنه – أين كثرت الفتوحات وأزدادت الغنائم وتنوعت[5].ثم الأرض الموات،وهي تلك التي لا يوجد بها أثر بناء أو زرع فهي تخضع لقوله (صلى الله عليه وسلم): "من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقا"[6].أما القسم الثالث للعقارات فهي

1 – انظر: محمود الزريقي (جمعة) ، مرجع سابق، ص 138 وما بعدها.

2 – العرصة هي الفناء أو قطعة الأرض التابعة للبناء.

3 – أي مملوكة لصاحبها مقابل العشر المفروض وهو الزكاة.

4 – بيت مال المسلمين في الاصطلاح العصري هو خزينة الدولة وفي ميدان العقار هو أملاك الدولة .

5 – انظر: بورويس (زيدان) ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في 2001/05/29 ،الغرفة الجهوية للموثقين، ناحية الشرق. غير منشور. ص3.

6 – الترميذي كتاب الأحكام عن رسول الله (ص)، ص : 664

الصوافي وعقارات بيت المال،و الصوافي تعني إقتطاع عقارات من طرف الإمام لمن يستطيع خدمتها مقابل رسم معين يصرف لصالح المسلمين والإقطاع هنا لا يكون إقطاع تمليك بل يكون في المنفعة فقط. وهذا النظام يختلف عن بيت المال الذي يعتبر خزينة عامة للمسلمين، وبالتالي فهو يضم جميع الأموال التي ترد من الخراج، الجزية، الزكاة، الخمس، الفئ، الغنيمة، التركة[1].أما القسم الرابع فهي الحمى و الأرفاق،ونعني بذلك تخصيص قطعة من الأرض ليكون كلؤها عاما ومشتركا لكافة الناس،إلى جانب الإنتفاع بالمرافق العامة.وآخر قسم هي العقارات الموقوفة والوقف يقصد به في اللغة الحبس والمنع. أما في الاصطلاح فهو حبس العين عن التمليك والتصرف بريعها على جهة من جهات الخير، وهو من الأعمال المرغب فيها وهذا ما نصح به الرسول (ص) عمر بن الخطاب حينما أصاب أرضا من خيبر.وقد عرفت الجزائر نظام الأوقاف قبل الاحتلال الفرنسي. فقد نشرت الإدارة الفرنسية تقريرا عن مجموع العقارات الموقوفة التي استولت عليها عبر مختلف جهات القطر فقدرتها بـــ 3697 عقارا مع إشارتهم إلى أنهم لم يتمكنوا من إحصائها جميعا لضياع معظم السجلات[2].

كانت هذه أصناف الملكية التي عرفتها الدويلات الإسلامية التي تعاقبت على حكم الإقليم الجزائري منذ القرن السابع الميلادي (حوالي سنة 682 م) تاريخ قيام عقبة بن نافع بحملته الثانية وفتح شمال إفريقيا إلى الحكم العثماني والذي ترك بصماته على الملكية العقارية في الجزائر فسمى أملاك الدولة "بالباي ليك" عوض بيت المال، وسمى أملاك الداي أو الباي بالعزل عوض الصوافي.

كما أن الملكية الفردية كانت إما عائلية أو في شكل قبيلة والتي أصبحت تسمى في عهد الإستعمار الفرنسي بأراضي الملك بالنسبة للأملاك العائلية وأملاك العرش بالنسبة لأملاك القبيلة.

هذا وبالرجوع إلى كتب التاريخ نجد أن موضوعنا المتعلق بالمسح العقاري، متغلغل في النظام الإسلامي. فقد كانت مثلا وظيفة القاسم موجودة لتوثيق العقارات ،إذ من بين

1 – انظر: جمال الدين (أحمد)، مرجع سابق، ص 15.

2 – انظر: عابد (مصطفى)، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59، ، ص 105.

الأطراف الموجودة في عملية توثيق العقارات نجد القاسم أو الماسح أو القياس أو الذراع. والقاسم هو من يقوم بتحديد العقار.

فقد روى ابن قتيبة عن ابن الكلبي أنه قال : "أخبرني غير واحد من قريش قالوا : أراد عبد الله وعبيد الله إبنا العباس أن يقسما ميراثهما من أبيهما بمكة فدعي القاسم ليقسم. فلما مد الحبل قال له عبيد الله : أقم المطمر – يعني الحبل الذي يمد – فقال له عبد الله : يا أخي الدار دارك، ولا يمد والله فيها مطمر"[1].

وإلى جانب وظيفة القاسم توجد وظيفة الماسح وقد عرفه القلقشندي بأنه "الذي يتصدى لقياس أرض الزراعة وهو فاعل من مسح الأرض، تمسيحها مساحة إذا ذرعها"[2].

من هذا التعريف يتضح أن المسح كان يشمل الأراضي الزراعة بغرض تنظيم مالية الدولة.وقد أنشئت الدواوين التي تحصى فيها أموال الدولة في عهد عمر بن الخطاب سنة 20 هـ. ومن بينها الديوان الذي كانت تسجل فيه الأراضي وأول أرض مسحت وسجلت في هذا الديوان هي "سواد العراق". كان ذلك تمهيدا لوضع الخراج عليها[3].وتجدر الإشارة إلى أن لكل ولاية ديوان تسجل وتحصى فيه الأراضي ويحفظ في دار الإمارة. ولم يكن هناك ديوان عام يجمعها يحفظ في دار الخلافة مما جعلها عرضة للتلف من جراء الفتن الكثيرة التي ظهرت آنذاك.

كذلك يخبرنا المؤرخون بأن الدولة الموحدية عرفت هذه العملية إذ قامت بضبط المساحة وإعداد سجل المساحات والدخل المنتظم للضرائب وكان هذا من بين العوامل الهامة التي سمحت بتوفير إقتصادي هام[4]. لأن الضرائب أصبحت لا تحدد بشكل عشوائي من قبل الولاة بل أصبح توزيعها بشكل عادل بين كل السكان وفي ذلك يقول الأستاذ ناصر الدين سعيدوني : "بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد

1 – انظر: محمود الزريقي (جمعة)، مرجع سابق، ص 107.

2 – المرجع السابق، ص 108.

3 – انظر: جمال الدين (أحمد)، مرجع سابق، ص 18.

4 – انظر: الجيلالي (عبد الرحمان بن محمد) ، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 41.

– انظر: حاجيات (عبد الحميد)، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب ، ص 334.

إفريقية وإسترجاعه المهدية من يد النرمان عام 554 هـ 1159 م إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب ومغارم"[1].

وقد تدرجت الدولة العثمانية في تسجيل الأراضي وبرز ذلك أكثر في أخر عهدها حيث فكرت في إيجاد نظام لضبط الملكية العقارية فكان نظام الدفاتر "الخاقانية" الذي سجل جميع الأراضي الزراعية والغابات والأحراش ثم أعقبه نظام "البوقلمة" أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن. ثم تلاه نظام "الطابو" أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين بالنزاهة و الاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها, وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترا وقد كان ذلك سنة 955 هـ[2].

مما سبق يتضح إجمالا أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال مرحلة الحكم الإسلامي والتي إنطلقت منذ إستقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الإحتلال الفرنسي وهي المرحلة الثانية التي سنتناولها بنوع من الدراسة.

الفرع الثاني
مسح الأراضي إبان الإحتلال الفرنسي

من بين الأسباب التي أدت بالأوروبيين إلى استعمار الدول، هو التوسع الجغرافي بحثا عن أقاليم جديدة لنهب خيراتها. وذلك ما هدف إليه الاحتلال الفرنسي منذ وطئت أقدامه الأراضي الجزائرية عام 1830، فقد عجل باغتصاب الأقاليم لتكوين ذمة عقارية للدولة، وتوفير أراضي صالحة للمعمرين.

ومن أجل ذلك كان لابد من تحطيم وكسر استقرار الملكيات التي كانت تتسم في عمومها بالجماعية – منها نظام العرش – الشيء الذي يحد من حرية المعاملات ويضيق من مجالها وهذا ما يتعارض مع النظام الفرنسي.

1 – انظر: سعيدوني (ناصر الدين)، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 17.

[2] – انظر: محمود الزريقي (جمعة) ، مرجع سابق، ص 165.

ولأجل هذا السبب صادرت السلطات العسكرية الفرنسية كل أملاك الدايات والبايات وأراضي الباي ليك[1]. لكن مع التدفق الهائل للعدد الكبير للمعمرين، إختل الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي، هذا ما دفع السلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي.

ولإضفاء الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية عن الجزائريين نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد سنة 1848 على أن: "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيتصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل"[2]. و هذا تسوية للنصوص السابقة وتمهيدا للنصوص اللاحقة.

و قبل التطرق إلى إمكانية تبني النظام الفرنسي لعملية مسح الأراضي في الجزائر، نتطرق أولا إلى مجموعة من القوانين التي تضمنتها الترسانة التشريعية الاستعمارية والتي تهدف أساسا للظفر بالمحفظة العقارية من منطلق أن المنتصر عسكريا يصبح منتصرا اقتصاديا وقد عبر عنه أحد القادة المحتلين وهو "بوجو" بالقول أن احتلال الجزائر بالسيف والمحراث[3].ومن ذلك قانون 1844/10/1، الذي عمل على تصحيح البيوع التي أبرمها الجزائريون لفائدة المعمرين بمجرد مصادقة القاضي الشرعي عليها. والأمر المؤرخ في 1846/07/21، الهادف في مجمله إلى تسهيل الاعتراف بالملكية الخاصة بواسطة جهاز إداري نصب على مستوى كل عمالة يدعى بمجلس المنازعات le conseil de contentieux[4]. إلى جانب قانون 1851/06/16 الملغي للأمرين السالفي الذكر، وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة. وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها أوروبيا للقانون المدني الفرنسي وأخضع باقي المعاملات بين الأهالي للشريعة الإسلامية[5].بعده جاء

1 – بالرغم من الإتفاقية المبرمة مع الداي حسين الحاكم الجزائري بعدم مصادرة هذه الأراضي.

2 – انظر: بورويس (زيدان)، مرجع سابق، ص 6.

3 – انظر: فاضلي (إدريس)، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير،جامعة الجزائر ،1994، ص 203.

4 – انظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002، ص 64.

5– انظر: علوي (عمار)، مرجع سابق، ص 45.

قانــون 1863/04/22 والمعروف بقانــون « Senatus consult » أو قانون أعيــان الدولــة أو القانون المشيخي[1] ،إذ نظرا لتذمر السكان من القوانين السالفة، قام الإمبراطور (نابليون) بإرسال رسالة إلى المارشال « Duc de Malakoff » بتاريخ 1863/02/06 تتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر[2]، فكانت هذه الرسالة بمثابة الرحم الذي ولد منه تشريع "سيناتوس كونسيلت" والذي يقضي بتوزيع الأراضي الجماعية بين الدواوير بعد تحديد الحدود. فقد تم تقسيم 372 قبيلة إلى 656 دوار[3]. كما حول هذا القانون حق الاستغلال المنضوي على الأراضي إلى حق ملكية تامة.

ومما كان يقصده هذا القانون هو الاستحواذ على أراضي جديــدة وتكــسير تماســك المجتمعات الريفية والتي كانت تعتبر القبيلة النواة الأساسية في تكوينها. أو بتعبير آخر كان هذا القانون يرمي إلى تحقيق هدفين[4] ،هدف مادي عن طريق تسهيل عملية إنتقال الملكيــة من الجزائريين إلى المعمرين،وهدف إجتماعي سياسي ،يتمثل في تفكيك النسيج الإجتمــاعي والترابط العائلي من منطلق "فرِّق تَسُدْ"

ومن أجل فرنسة الأملاك الجزائرية وإعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي،جاء قانون 1873/07/26 – مشروع Warnier–و القاضي فــي عمومه بأن إنتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الاعتراف بالملكية العقاريــة يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقــوم بهــا محــافظ التحقيقــات Le commissaire enquêteur تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الإعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدء من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق[5].وقد لحق بهذا القــانون، قــانون 1897/02/16 وأهم ما حث عليه هذا الأخير هو القيام بتحقيقات جزئية حــول الملكيــات

---

[1] – أنظر: Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe, 18 Paris. Imprimerie impériale. P : 45

[2] – أنظر: ibid ,P 09

[3] – انظر: علوي (عمار)، مرجع سابق، ص 57.

[4] – انظر: بغدادي (محمد)، المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري مديرية الشؤون المدنية،وزارة العدل، 1995، ص 106.

[5] – انظر: فاضلي (إدريس)، مرجع سابق، ص 207.

تتوج عند إكتمالها وبعد الفض من النزاعات إن وجدت بتسليم سندات ملكية. ومن أجل ذلك كان على المشتري الإلتزام بالبقاء مؤقتا على إتصال مع الإدارة لغاية تسلمه عقد الملكيـــة. وعلى القاضي الذي يعرض عليه عقد من هذا القبيل التأكد مما إذا كانـــت نتـــائج التحقيـــق الجزئي قد إكتملت وصدر قرار الإعتماد من طرف الحاكم العام.

و لغرض المحافظة على السلم الإجتماعي حسب زعم المحتلين عن طريق ترك الحد الأدنى من الأراضي للفلاحين،حل قانون 1926/08/04 وفيه أخذت عملية إنتزاع الملكية العقارية تتقلص،حيث كان من مبادئه الأخذ بمبدأ الملكية الظاهرة وجعل عبء الإثبات على المعارض لا الحائز. كما نص على إحصاء الملكية العقارية بعد أن تأكد الفرنسيون من الإستيلاء على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم[1].ليسعوا بعدها إلى تأسيس نظام جديد للملكية العقارية, يقوم على قواعد وطرق هندسية تبنى عن طريق معاينة حقوق الملكية والحقوق العينية وإقامة مخططات لها[2]. مـــن خلال الأمـــر المؤرخ فـــي 1959/01/03 و الرامي كذلك لإجراء عمليات القسمة للحد من الملكية الشائعة.

كانت هذه بعض الأطوار والنظم التشريعية والقانونية التي سلطت على الملكية العقارية ببلادنا تحت وطأة الاحتلال، فكما عانى صاحب العقار عانت الحياة العقارية باستخدام كل الوسائل المتاحة لتجريدها من هويتها وتغييرها عن وظيفتها وأخذها من أصحابها. ويمكن القول أن الحياة العقارية إبان الاحتلال الفرنسي سايرت مرحلتين :

المرحلة الأولى : هي تكوين المحفظة العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي لها وللوافدين من المعمرين فاغتصبت الأراضي، وبشكل أولي تلك التي تتمتع بجودة تربتها، كما صودرت أملاك الثوار وأراضي الفارين من ويلات الاحتلال[3].

المرحلة الثانية : تنطلق مع بداية القرن العشرين حيث أصبحت تتطلع الإدارة الفرنسية إلى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية، فصدرت عدة نصوص، منها القانون المؤرخ في 1955/01/04[4] كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل

---

[1] – انظر: بورويس (زيدان)، مرجع سابق، ص 09.

[2] – انظر: ALOUM (Mohand Tahar), Le régime foncier en Algérie, Alger, Impression moderne, 2005 P :39.

[3] – انظر: رجيمي (نورالدين)، الحياة العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، عدد 7، سنة 2002.

[4] – انظر: http://pagesperso-orange.fr/cadstre/index.htm

التجربة في منطقة (ملاكوف) بوقادير حاليا وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ في 1959/01/03[1].

فبالرغم من أن الدولة الفرنسية قد تبنت مسح الأراضي النابوليوني عام 1807 وتم تجديده بالقانون المؤرخ في 1930/04/16[2] إلا أن هذه العملية لم تشمل المجال الجزائري إلا في فترة متأخرة وذلك لاصطدام الحكومة الفرنسية كما قلنا بنظام عقاري معقد يحمل في طياته إيديولوجيات تختلف عن إيديولوجيتها ،الأمر الذي أجبرها أولا على محاولة تكييف الملكية العقارية بصفة تدريجية حسب منظومتها القانونية، ليسهل فيما بعد توفيرها للمعمرين وتأطيرها وفق أطر سياسية، اقتصادية واجتماعية لخدمة مصالحها. لذلك لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل أراضي القطر الجزائري لعدم تعميم عملية المسح إذ أمكن القول أن ثلاثة أرباع من الأملاك العقارية تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات[3]. لتترك ذلك حتى تنال البلاد حريتها وتباشر عمليات المسح من جديد وهو ما سنتعرض إليه في الفرع التالي.

الفرع الثالث
مسح الأراضي بعد الإستقلال الوطني

لقد عرفت الجزائر في ظل الإستقلال الوطني تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار وتوجيهه توجيها سليما من جهة، وإستغلاله إستغلالا عقلانيا من جهة ثانية. وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62

[1] – انظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 70.

[2] – انظر: MARTY (Gabriel), RAYNAUD (Pierre), JESTAZE (Philipe), Droit civil, les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, 1987, édition Sirey, 1987, France, P : 458 .

[3] – انظر: بغدادي (محمد)، مرجع سابق، ص 109.

المؤرخ في 1962/12/31[1] والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية،ماعدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند إنتهاج الدولة للنظام الإشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين، عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظل بمظلة الإشتراكية، ومن بين تلك النصوص ، الأمرين المؤرخين في 2 أوت 1962[2]، و 06 ماي 1966 ، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، أما الأمر الثاني فيتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة،كذلك الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق والذي نص في مادته 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية،و من أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن الثورة الزراعية ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك، وقد نص ميثاق الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي، وأولى هذه الوسائل هي الأرض، وذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولا توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد؛

كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة القانون رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية، والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء السكنات،والقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة والذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية[3].والقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والمتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والذي تسبب في إستنزاف الأملاك بأثمان زهيدة، مما ترتب

---

[1] – انظر: صداقي (عمر)، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 1994, ص 17.

[2] – انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 204.

[3] – تشير المادة 168 من قانون الثورة الزراعية إلى وقف كل إنتقال للملكية بين الأحياء ضمن أي بلدية داخلة في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية في الفترة الممتدة من نشر القانون في الجريدة الرسمية إلى غاية القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية.

إلغاؤه بموجب قانون المالية لسنة 2001[1].إلى جانب القانون رقم 325/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة[2].والقانون رقم 11/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والقانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/07/30 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية.والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08[3] ،والذي يضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن تلك الحقوق تملك المباني والأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدوها بأنفسهم مع إحتفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

كانت هذه محطات قانونية وترسانة النصوص القانونية، في كنف النظام الإشتراكي قبل الإنتقال إلى مرحلة إقتصاد السوق والذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يرتكز عليها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا إقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري. من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة، إبتدءها بدستور 1989 والذي إنتقل فيه لمرحلة ثانية من التسيير، وكان تمهيدا لصدور القوانين اللاحقة والتي نذكر منها، القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25[4] والذي جاء بتحديد أوسع وأحسن لمختلف الأصناف التقنية للعقارات وحدد كيفيات التدخل في الميدان العقاري. فقد تم بموجبه إعادة الأراضي المؤممة لأصحابها وذلك بإلغاء قانون الثورة الزراعية، كما ألغت المادة 88 منه قانون الإحتياطات العقارية،والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،إذ يعتبر هذا القانون أداة للتخطيط المجالي وضبط توقعات التعمير[5].بالإضافة إلى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية[6] .

---

[1] – انظر: بورويس (زيدان)، مرجع سابق، ص 9.

[2] – انظر: كمين (مسعود)، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق عدد 10 سنة 2003، ص 17.

[3] –انظر: بوركي (محمد)، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد 2، مارس 1998، ص 39.

[4] – للإطلاع على مضمون هذا القانون، راجع سماعين شامة، مرجع سابق.

[5] – انظر: التجاني (بشير)، مرجع سابق، ص 67.

[6] – انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 240.

إن الملاحظة المبدئية للتشريعات العقارية المتبعة منذ إستعادة السيادة الوطنية هو تأثرها بالسياسات العامة للبلاد، ففي المرحلة الأولى والمتمثلة في النظام الإشتراكي نجد بروز القوانين التي تنظم العقار غير المبني وبالأخص العقار الفلاحي، وما صدور قانون الإحتياطات العقارية البلدية إلا محاولة للتوفيق بين نمو المدن وتطور العمران من جهة والمحافظة على المقومات الطبيعية للوسط الريفي من جهة ثانية.

أما المرحلة الثانية والمتمثلة في إنتهاج الجزائر لسياسة إقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توحي بإستحداث سوق عقاري حر في إطار ما يسمى بالترقية العقارية، إذ ونظرا للقيمة المادية والمعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها بإعتباره المجال العملي لتحقيق أي مشروع إستثماري، أصبحت الدولة تعطي إهتماما كبيرا له وفقا لقواعد وأسس تستمدها من القوانين لمواجهة موجة التطور الإقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية.

في خضم هذا التزاحم التشريعي والتصارع الإيديولوجي ما هو موقع عملية مسح الأراضي من الإعراب ؟ !!

بداية لقد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي عن الإدارة الفرنسية ،وما زال العمل به إلى وقتنا الحاضر عبر البلديات التي لم تشملها عملية المسح. لكن من أجل التحكم الفعال في المجال العقاري، إتجهت الإدارة الجزائرية لإرساء قواعد نظام الشهر العيني، والذي تمتد جذوره إلى القوانين الصادرة غداة الإستقلال، إذ بالرجوع إلى تلك النصوص، نجد رغبة المشرع الجامحة في الأخذ بهذا النظام وذلك من خلال التعابير المستقاة منها.

فقد نصت المادة 25 من قانون الثورة الزراعية مثلا على أنه : "عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما. يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموعة البطاقات العقارية... وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد[1].

كذلك نجد المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ينص في مادته 32 على أنه : "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية

[1] – انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 222.

بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71..."

يتضح من هذه المادة أن المقوم الأساسي والعنصر الفعال لإقامة نظام الشهر العيني هو التكفل التام بمسح وإحصاء الأراضي، وما صدور القانون رقم 74/75 والمتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم اللاحقة له، إلا تأكيدا على ذلك. وفي نفس المعنى تنص المادة 12 من القانون السالف الذكر، على أن السجل العقاري يتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

ومن أجل ذلك شرعت الجزائر في عملية إحصاء للمتلكات العقارية غير أن هذه العملية تتسم بدرجة معينة من التعقيد كونها تتطلب إمكانات كبيرة مادية، بشرية وزمنية (نفقات كبيرة، أيدي فنية متخصصة، ووقت كافي) لذلك نجد أن هذه العملية قد شهدت بطءا كبيرا في إتمامها، حيث وبعد أكثر من 20 سنة من صدور الأمر لم تشمل عمليات المسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية تشكل مساحة القطر الوطني[1].

وما يؤكد ذلك هو إعتراف السيد بن ميرادي المدير العام لأملاك الدولة بأن مسح الأراضي شكل نقطة ضعف بالنسبة للجزائر، حيث أنه بالرغم من الإستفادة بالقرض الممنوح من قبل البنك العالمي والمقدرة قيمته بـــ 16 مليون دولار،للقيام بعمليات المسح لـــ 12 مليون هكتار، وإبتداء العملية سنة 1993 على أمل مسح 500 ألف هكتار سنويا، إلا أنه لحد الآن لم تمسح سوى 6 ملايين هكتار وأن 6 ملايين هكتار الباقية يستلزمها 15 سنة أخرى وهذا أمر غير مقبول.

الأمر الذي جعل تطبيق نظام الشهر العيني يتم بصفة تدريجية حسب قدرات كل بلدية، إذ تبقى المناطق التي لم تشملها عمليات المسح خاضعة لنظام الشهر الشخصي، وهذا ما أشارت إليه المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

هذا بالرغم من إنعاش المشروع خاصة مع بروز القيمة الحقيقية للعقار، ورغبة الدولة في بعث مجال التوثيق العقاري العام، إذ قلصت من دور السلطات المركزية في مجال

[1] – انظر: حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 81.

التسيير المباشر للمشاريع ومن ذلك مشروع مسح الأراضي[1] وأنشأت آليات جديدة تساهم في عملية المسح والتي سنتناولها في المطلب التالي[2].

المطلب الثالث

الآليات القانونية المساعدة على عملية المسح العام للأراضي[3]

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات ،وإقامة بنك لذلك. تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية[4]،المرجع التاريخي، وذلك أن إدارة الرهون قبل 1962 كانت تابعة للمصالح المالية فأستمر العمل على هذا الحال بعد الإستقلال.والمرجع الثاني هو مرجع عملي، كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية.أما المرجع الثالث فهو جبائي ونراه أهم المراجع، حيث أن العمليات العقارية تكتسي جانبا مهما من الجانب المالي أو الجبائي، فحتى عملية المسح يرى البعض كما قلنا أنها تهدف على المدى البعيد إلى توخي هذا الطابع.

وبالرجوع إلى عملية مسح الأراضي، نجدها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأملاك الوطنية، هذه الأخيرة تضم مديريتين، إحداهما خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية؛والثانية خاصة بإدارة الوسائل. وتشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية

---

1 – انظر: شامة (سماعين)، مرجع سابق، ص 105.

2 – كذلك أستحدثت الدولة نمط آخر لعملية المسح وهو المسح الغابي الذي تناولناه سابقا والمحدث بموجب المرسوم 115/2000.

3 – بالنظر إلى ضخامة العملية فقد أوعزت الدولة إشرافها للعديد من الهيئات ومن ذلك الوالي الذي يفتتح العملية بموجب قرار حسب نص المادة 2 من المرسوم 62/76 وكذا مصالح أخرى كالتوثيق والقضاءوغيرها. لكن سنركز على ثلاثة عناصر نراها تحيط بالموضوع هي : التحديد، التحقيق والحفظ.

4 – انظر: طوايبية (أحسن)، مرجع سابق، ص 32.

الأولى تختص بعمليات أملاك الدولة والمنازعات، والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية، والثالثة تهتم بملكيات أملاك الدولة والتخليص، أما المديرية الفرعية الرابعة فتختص بالحفظ العقاري ومسح الأراضي.

والمديرية الفرعية الأخيرة هي أعلى هيئة إدارية مركزية تتكفل بالقيام ومتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام له وتتجلى مهامها في اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها،ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين، والتقارير التي تصلها من المتعاملين،إلى جانب متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون والتنسيق مع مختلف الوزارات التي تدخل ضمن إختصاصاتها بعض الأنشطة العقارية كوزارة العدل والفلاحة. وتبدأ عملية المسح بإستنفاذ كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيد النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، ومن ذلك سنحاول دراسة الأجهزة القائمة على تلك الإجراءات إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية، فنبدء الحديث عن لجنة مسح الاراضي و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي(الفرع الاول)،ثم الحديث عن المحققين التابعين لإدارة املاك الدولة و الحفظ العقاري (الفرع الثاني)،لنصل للحديث عن المحافظة العقارية،القلب النابض في عملية الحفظ العقاري (الفرع الثالث) .

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري

إن أهم جهازين قاعديين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما لجنة المسح العقاري البلدية ، المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 (الفقرة الاولى)، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي(الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى
لجنة مسح الأراضي

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد إفتتاح العمليات المسحية. تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالإنتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها.

وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92، إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه،من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة إختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أوممثله نائبا للرئيس،وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأملاك الوطنية،وممثل عن وزارة الدفاع الوطني ،ثم أيضا ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين،ويشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين،فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية،لابد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلابد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري .

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية[1]. ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولى

[1] – انظر: عازب (فرحات)، مرجع سابق، ص 55.

فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات.

كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي (المادة 8 من المرسوم 62/76). أما من حيث المهام المنوطة بهذه اللجنة فقد حددتها المادة 9 من المرسوم السابق، حيث نجدها تنحصر في ثلاثة عناصر أساسية،وكل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح، وبذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الاولى، في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، إذ قبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة للفني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكية،أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك،وأخيرا فإنها تحاول البث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية ،في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

إن جملة المهام السابقة تجعلنا نبدي بعض الملاحظات الجوهرية.فلو نظرنا إلى تلك المهام من جهة لوجدناها قضائية أكثر منها فنية أو إدارية فهي التي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في ذاك النزاع الذي لم يسوَّ بالتراضي. وما إسناد الرئاسة لقاض وترجيح صوته في حالة تساوي الأصوات إلا دليلا على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

لكن من جهة أخرى نجد السلطة القضائية هذه ،تضمحل أمام الصبغة الإدارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر من الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء.

كذلك لقد نص المشرع في المادة 12 من المرسوم السالف الذكر، على أن الشكاوى التي تودع بمقر البلدية المعنية في أجل شهر من إيداع مخططات ووثائق المسح يتم تقديمها إلى لجنة مسح الأراضي لتفحصها وتقديم رأيها، محاولة في ذلك التوفيق بين الأطراف، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، توضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة.

من هنا يتبين أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف، وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم، كثيرا ما تبوء بالفشل لتشبث أصحاب الأرض بأرضهم. من هذا الأساس يجرنا الحديث عن فعالية هذه اللجنة وضرورتها ؟ !

حقيقة أن هذه اللجنة تسهل عمل فرق المسح عن طريق جمع الوثائق ودراستها، لكن فعالية هذه اللجنة كان يمكن أن تكون أقوى لو إلتزم المعنيون بالحضور شخصيا، دون إرسال ممثلين عنهم، الأمر الذي يجنبنا الدخول في غياهب القضاء ومن ثمة تعطيل عملية المسح وإشغال القضاء بأمور كان من الممكن اجتنابها من باب تثمين وقت القضاء. إلى جانب ضرورة النص على الطعن في قرارات تلك اللجنة كمرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء المشار إليه في المادة 14 من المرسوم السابق الذكر.

أما لو نعود إلى ميلاد قرارات اللجنة لوجدناها تصدر عن طريق التصويت مما يجعلها عرضة للأهواء وتصارع المصالح، فأعضاؤها مزيج من مختلف الأطياف (قضائيون، إداريون، فنيون، عسكريون...) ومع ذلك يجتمعون على أمر واحد، فكيف ينتحل الفني عمل القاضي، وينتحل القاضي عمل الإداري.

لذا كان من الأولى أن ينص المشرع على أن قرارات اللجنة يصدرها الرئيس بعد إستشارة الأعضاء وإحاطتها بالقوة القانونية اللازمة.

الفقرة الثانية

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC [1]

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي، هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وأستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين إنتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد، حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة. ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية، من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب

[1] – انظر : www.anc.org.dz

المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19[1]، وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال[2].

والوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي تخضع لوزارة المالية (الإقتصاد سابقا)[3] وهي بدل مكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وتناط بها جميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة أملاك الدولة[4]. وقبل التغلغل في مهام الوكالة نعمل على دراستها من حيث التسيير و التنظيم.

أما من حيث التسيير والإدارة ، فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير.يتكون مجلس الإدارة[5] هذا ، من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط...) وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية.

يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على إقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، وللظفر بالمنصب لابد من أن تتوافر في المعني بعض الشروط كأن يكون العضو حائز على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، وضياع هذه الصفة ينجر عنه ضياع صفة العضوية، ويتم تعويضه بآخر حسب الأشكال السابقة في أجل أقصاه شهر.ويجتمع مجلس الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على إستدعاء من رئيسه كما يمكنه أن ينعقد بصفة إستثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على أن ترسل إستدعاءات الإجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناءا على إقتراح مدير الوكالة قبل 15 يوما من تاريخ الإنعقاد. ويشارك المدير والعون

---

[1] – انظر: قدوج (بشير), مرجع سابق، ص 39.

[2] – انظر: شامة (سماعين)، مرجع سابق، ص 108.

[3] – انظر: المادتان 1، 2 من المرسوم 234/89، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي.
ج ر 54 لسنة 1989.

[4] – انظر: المادتان 30، 31 من المرسوم السابق.

[5] – تؤطره المواد من 12 إلى 18 من المرسوم السابق.

المحاسب للوكالة في الإجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غير. هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطروحة للنقاش.

ومما تجدر الإشارة إليه أن أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطهم بصفة مجانية إذ لا يعوضون إلا عن تلك المصاريف التي أنفقوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به، أما المسائل التي يتداولون فيها فهي تتعلق على وجه الخصوص بدراسة مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات،ووضع النظام الداخلي للوكالة، وتحضير الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة،إلى جانب تقديم حصيلة النشاطات السنوية والتقرير المالي والمحاسبي، كما يمكنه أن يدلي برأيه في موضوع الصفقات والإتفاقيات.

وكذا التداول في مسائل أخرى كمشاريع بناء عمارات وإكتسابها وبيعها ومبادلتها وقبول الهبات والوصايا وتخصيصها وأخيرا يمكنه أن يقترح على السلطة الوصية كل التدابير التي يراها ضرورية لحسن سير أعماله.من جهة ثانية فإن المديرية[1] يديرها مديرا يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح وزير المالية يضطلع هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة،وعلى التسيير الإداري لأعمال الوكالة،ويمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة،كما يمكنه أن يأمر بصرف ميزانية الوكالة،وإبرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الإدارة،وأخيرا فهوالممثل القانوني للوكالة أمام القضاء و في جميع أعمال الحياة المدنية.

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد (المالية) والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي. وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1990)[2].

---

[1] – انظر: المواد 19 وما بعدها من المرسوم 234/89 السابق الذكر.

2 – انظر: شامة (سماعين)، مرجع سابق، ص 110.

في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للوظيف العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 أفريل سنة 2002[1]، والذي ألغى القرار الصادر في 9 جويلية 1994.

ويضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي،على المستوى المركزي ثلاث مديريات، تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيسا مشروع، تضم هذه المديريات ثماني مديريات فرعية والتي يعمل تحت إمرتها 18 مكتبا[2]. أما على المستوى الجهوي[3] و الولائي فيحدد عدد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بثماني مديريات، ويحدد حجمها، ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية. أما على المستوى الولائي فتصنف حسب أهمية مهامها إلى صنفين[4].

ومن أجل تحقيق أهداف الوكالة تقوم الدولة بتزويدها بالوسائل المادية والبشرية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها في إطار السياسة العقارية للبلاد.

ومن المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام[5] ،تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي،والسهر على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظة العقارية،وكذا تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي،إلى جانب تولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما،و تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار ،كما تعمل الوكالة

---

[1] – انظر: وزارة المالية، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، 2006،ص 87.
– انظر: جريدة رسمية عدد 37, ماي 2002, ص 19 و ما بعدها.

[2] – انظر: الملحق رقم 2.

[3]– انظر: الملحق رقم3.
– أو انظر: www.c-notaires.dz/intranet/html/g uid/disis.htm

[4] – أنظر: الملحق رقم 2.

[5] – انظر: المادة 5 من المرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

على مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية، و تنظيم الأرشيف وتقديم الاستشارات حول الأسئلة المقدمة من قبل الجمهور مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح،وأخيرا يمكن أن تكلف الغير وفق قانون الصفقات العمومية، من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح لحسابها.

هذا وقد تكلف الوكالة هذه، بصفة إستثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية وفي هذا الإطار تقوم بإعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بإنتظام،وإنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية،وتنظيم المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

كانت هذه مجمل المهام الموكلة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من حيث الجانب الفني أما من حيث الجانب المعلوماتي والإعلامي فإنها تعمل على تسليم الغير نسخا من وثائق المسح ومستخرجاتها، مقابل دفع أتاوى (تعريفة) وذلك طبقا للنظام الذي يتم إعداده من طرف وزير الوصاية[1].

لكن عموم المهام التي تقوم بها الوكالة تستند إلى عامل أساسي لبنائها يتمثل في التحقيق العقاري وهو ما سنتناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثاني

المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري[2]

إن للتحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الإعتراف بالحقوق العقارية. بل يمكننا القول من أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، ذلك للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قد

[1] – انظر : المادتين 27 – 28 من المرسوم رقم 62/76 السالف الذكر.

[2] – انظر: زروقي (ليلى)، حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص324.

يعفي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري. إذ يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والناتجة عن هذا التحقيق.

لهذه الأسباب ينبغي على الأعوان المحققين أن لا تفلت منهم نتائج تحقيقاتهم للآثار القانونية المترتبة عنها. ومن أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم من جهة وحث الأشخاص على تقديم مساعداتهم لتنوير التحقيق عن طريق توضيح الأهداف المستقاة من هذا التحري، والمتمثلة في جمع كل العناصر الضرورية ،لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تثقل كاهل العقار، وكذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة ثانية.

إن هذا التحقيق ينشأ في ظل عمليات المسح ويسير بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، ولو نظرنا إلى طبيعة العقارات الخاضعة له، نجدها كل العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، ومهما كانت الطبيعة القانونية لها والقانون الخاص بملاكها. أما لو نظرنا إلى الأعضاء القائمين عليه لوجدناهم عونين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية.

يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم،وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، لتقدير وقائع الحيازة المثارة،والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق،ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا، بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية،ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

هذا وقد حددت المذكرة المؤرخة في 07/17/ 1999[1] دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام، وأشارت إلى المهام الموكلة لهم سواء أثناء القيام بالأعمال التحضيرية

[1] – انظر: زروقي (ليلى) – حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 363.

والمتمثلة عموما في جمع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات التحديد للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها.

والتحقيق يتم سواء وجدت السندات أم لم توجد، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات بل يجب من الفحص الدقيق لتلك الوثائق المقدمة ومن أجل ذلك يعمل المحقق على التأكد من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية،وحداثة المعلومات التي تحتويها إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

وإذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم نهائي، عند الإجراء الأول في السجل العقاري.أما إن أدى تقديم الوثائق إلى بعض الوضعيات المشوبة و اعتراها بعض الغموض تطلب الأمر إجراء تحريات إضافية. و من تلك الأمور التي تنقص من قيمة السند نذكر حالة أن تكون الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني، غير أنه لا شيء يوحي بأنها تخص العقار محل التحقيق وفي هذا نقص في الحجة ولا يكون إثبات الملكية إلا عن طريق التحري.

أو حالة أن يكون السند يخص العقار محل التحقيق، لكن المساحة المذكورة به أقل بكثير من تلك المرفوعة. وفي هذا أيضا نقص في الحجة ولذلك يكون البحث والتقصي ضروري لمعرفة مصدر تلك الزيادة الملحوظة والتي يمكن أن تعود لأمرين مهمين فقد يكون مصدرها حقوق إكتسبت من الملاك المجاورين وعلى هؤلاء أن يؤكدوا ذلك، وقد يكون مصدر الزيادة هو الإعتداء على ملكيات الغير، وهنا يعمل المحققون على إثارة كل الآراء والإحتجاجات، ومحاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة.

من جهة أخرى يمكن أن يثير السند حالة أخرى، هي إمكانية أن تكون المساحة المذكورة به تفوق تلك المساحة المرفوعة وفي هذه الحالة يتعين على الأعوان تفحص السندات المتعلقة بالأملاك المجاورة. فإذا تبين من خلال دراسة تلك السندات تطابقا بين المساحات المذكورة، في العقود والمساحات المرفوعة فإن المحتج لا يمكنه التذرع بالمعلومات المحصلة بسنده. أما إذا لم يكن هناك تطابق فالأمر يعود للمحققين لتحديد هذا النزاع القائم حول الحدود ميدانيا.

كانت هذه أهم الإشكاليات التي يمكن أن تثيرها السندات المقدمة لإثبات حق الملكية، أما إذا غابت هذه السندات فإن دور المحققين يبرز أكثر إذ يضاعفون جهودهم في التحري ومن أجل ذلك يقومون بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة فيتأكدون فيما إذا كان الشخص المعني يمارس هذه الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني (هادئة، علنية، مستمرة غير منقطعة)، وعلى من يدعي بحق الملكية تقديم الشهادات المكتوبة، الشهادات الجبائية وكل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها ليتم فحصها ودراستها ومحاولة التوفيق بينها وبين شهادات الملاك المجاورين أو أي شخص أمكنه تقديم معلومات قصد التعريف بمالك العقار، ومن أجل تنوير التحقيق أيضا سمح القانون للمحققين إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة أشخاص آخرين، والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة.

هذا ويهدف التحقيق كذلك إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص، ومن أجل ذلك يحق لمصالح أملاك الدولة على غرار الملاك الآخرين تقديم ملاحظاتهم و احتجاجاتهم ، وتدوينها في السجل المعد لذلك خلال فترة الإيداع بمقر البلدية والمقدرة بشهر.وكالعمل على إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء التي تثقل كاهل العقار المعني،ويقصد بالحقوق العينية الأخرى تلك المتفرعة عن حق الملكية والتي تشمل حق الانتفاع، الارتفاق والتصرف[1].أما الأعباء التي تثقل كاهل العقار هي كل التأمينات العينية من رهن وحقوق إمتياز...إلخ. كما يسهر التحقيق على إبراز وتعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكين أو حائزين أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وإثر جمع كل المعلومات السابقة يتم وضعها في بطاقة تسمى ببطاقة التحقيق العقاري نموذج (T7) هذا في المناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية فتسمى : بالبطاقة الوصفية للعقار المبني نموذج (T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وبطاقة مجموعة الملكية نموذج (T4) بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها وبطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية نموذج (T5) بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.

---

[1] – انظر: فرج (توفيق حسن)، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، الدار الجامعية، ط1، 1993، ص 273 وما بعدها.

ولعل الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها هو أن التحقيق العقاري هذا والذي يجاري عملية المسح يختلف عن ذلك الذي تضمنه القانون الرامي لإحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. فالتحقيق بمقتضى هذا القانون يطبق في المناطق التي لم تشملها عملية المسح مع إستثناء الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية[1]، وطبقا للمادة "4" من هذا القانون يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو له سند ملكية فقد حداثته – أي لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الحالية للعقار – أن يطلب من مسؤول الحفظ العقاري الولائي فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكيته.

هذا ويباشر عمليات التحقيق في إطار هذا القانون محقق عقاري يعين من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يكون من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

وبالرجوع إلى الأسباب التي أدت إلى بروز مشروع هذا القانون يتضح الإختلاف بينه وبين التحقيق العقاري المندرج في إطار عمليات المسح العقاري، ذلك كونه نشأ لتغطية النقص الناشئ في سير عمليات المسح، حيث أنه يتم بالموازاة وبصفة متباينة عن عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، كما أنه يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية مما يجعل هذا الإجراء يكتسب الطابع الإختياري والجزئي، كونه لا يشمل كل إقليم البلدية ولا يشمل كل الأفراد بل يعنى بالذين يقدمون طلبا بذلك فقط.

كما يعتبر أصحاب هذا المشروع أنه سوف يسمح بإقتصاد معتبر في الوقت عند سير عمليات المسح ،التي سوف تتم حتما بأكثر سهولة كونهم يعتبرونه عملية تمهيدية لمسح الأراضي العام. لكن هذا يجعلنا نتساءل عن قيمة التحقيق العقاري الذي يتم في باطن عملية المسح، فهل يمكن الإستغناء عنه أم لا ؟.

[1] – انظر: المادة 3 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 2007/02/28, ص 11.

الفرع الثالث
المحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا[1] على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري Conservation des hypothèques، حيث كلفت أساسا بإستقبال إعتراضات الدائنين. وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد أرست قوانينها على هذا الإقليم، ومن ذلك النصوص التشريعية المنظمة للعقار – التي إستمر العمل بها غداة الإستقلال ، بموجب القانون المؤرخ في 1962/12/31 لحداثة الدولة الجزائرية من جهة، وعدم تنافيها مع مبادئ السيادة الوطنية من جهة ثانية – كأحكام الشهر العقاري الخاصة بالرهون العقارية لا سيما القانون رقم 41/59 المؤرخ في 1959/01/03 المعدل والمتمم بالقانون رقم 1436/59 المؤرخ في 1959/12/28[2]، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري، حيث ألزم محافظي الرهون بموجبه بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية[3].

لقد إستمر العمل بهذه التشريعات لفترة زمنية قد نعتبرها قصيرة، قبل أن تبدأ بوادر التغيير بالظهور جليا في الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي إستحدث صندوق وطني مقسم على مستوى كل بلدية إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية.

1– انظر : Pierre (RAYNAUD)Marty (Gabriel) OP – CIT, p.464

2 – انظر: خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1،الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية , 2003، ص 72.

3 – انظر: رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، قصر الكتاب، ط 2001، ص 28.

يتكون هذا الصندوق من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتحويله وتعبئته، وإستنادا على ذلك تم تأسيس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية[1].

إن الأمر 73/71 السالف الذكر لم يؤسس محافظات عقارية بقدر ما كان حجر الأساس لبناء ذلك خصوصا بعد صدور المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي نص في مادته الثالثة على عملية الإشهار الخاص بالرهن العقاري ،والتي تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري طبقا للمادة 25 منه.

هذا قبل أن يخرج المشرع عن صمته ويصدر الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حينها كان عليه لزوما إستحداث هيئات تتولى الإشهار العقاري الجديد المستحدث بموجب هذا الأمر.

حيث أقر في مادته العشرين على إحداث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون، مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. وأحالت المادة 21 منه كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، وفي هذا المنحى سار المرسوم 63/76 حيث نص في مادته الأولى على إحداث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية بصفة إنتقالية مع إمكانية تمديد إختصاص مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية[2].

واستنادا إلى المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29، والمحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى كل ولاية[3]، فقد أوكلت مهمة التنسيق والمراقبة إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة

1 – انظر: المادة 42 من قانون الثورة الزراعية.

2 – انظر: المادة 4 من المرسوم 63/76 والمستحدث تطبيقا للمادة 21 من الأمر 74/75.

3 – انظر: ج ر عدد 40 مؤرخة في 1987/09/30, ص 1508.

المالية ،يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الإختصاص الإقليمي المحدد له[1]. غير أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[2] أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية ،ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

من خلال كل ذلك يتضح أن المحافظة العقارية مصلحة عمومية،موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يسيرها محافظ عقاري، تكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.

هذا وقد بلغ عددها عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة، تمارس جملة من المهام. لدراستها لابد من إستقراء المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السالف الذكر، وفيه يتضح أن هذا الشخص المعنوي العام يضطلع بعدة مهام، تتمحور عموما في إجراءات الشهر العقاري، حيث أسند للمحافظة العقارية العمل على شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية والموضوعية،و إعداد ومسك السجل العقاري،وكذا التأشير على الدفاتر العقارية،بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري،و تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها،ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

ومن أجل السير الحسن لهذا المرفق، فقد أتخذت بعض التدابير بداية بتخويل بعض المهام للجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظة العقارية[3] ومن هذه المهام، تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام،والسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري،وكذا الأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق الموجهة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.كذلك من جهة ثانية تم وضع

1- على إعتبار المحافظات العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

2 – انظر: ج ر عدد 10مؤرخة في 1991/03/06.

3 – انظر: المادة 105 من المرسوم 65/91 السالف الذكر.

المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية[1] والتي تضع تحت أجنحتها عدة مديريات فرعية منها : مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي،والتي تعمل على اقتراح النصوص التشريعية وتحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري،و توحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني،إلى جانب التعاون مع القطاعات الأخرى التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري؛ مثل الإجراءات التي من شأنها إستدراك النقائص وتقويم مسار العمل داخل المحافظات العقارية؛ بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش،وأخيرا مراقبة عمليات المسح عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المستحدثة بموجب الأمر 74/75.

من جهة ثالثة عمد المشرع إلى وضع تنظيم داخلي للمحافظات العقارية يتلاءم والمهام المنوطة بها، حيث نصت المادة 1 من المرسوم 63/76 كما أسلفنا الذكر، على أن تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، وقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 كذلك على أن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية يبين في شكل أقسام، وتحدد شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذا لذلك فقد صدر القرار الوزاري بتاريخ 1991/06/04 والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري[2].وحسب المادة 4 من هذا القرار فإن المحافظة العقارية تنقسم إلى ثلاثة أقسام هي قسم الإيداع وعمليات المحاسبة،و قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات؛
ثم قسم ترقيم العقارات الممسوحة.وقبل الخوض في غمار هذه الأقسام، من الواجب علينا التعريف بالمحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول داخل هذه المصلحة المهنية.

بقراءة المادة 20 من الأمر 74/75 والمادة 4 من المرسوم 63/76 يتضح أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة العقارية، ولأجل ذلك أوكلت إليه مهمة

---

[1] – انظر: المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 المحدد لصلاحيات وزير المالية ج ر عدد 15 المؤرخة في 1995/03/19 ص 7.

[2] – انظر: ج ر عدد 38 بتاريخ 1991/08/14.

تسييرها. ولتثبت هذه الصفة للفرد لابد من توفر جملة من الشروط القانونية في شخصه كون هذا المنصب يصنف ضمن المناصب العليا طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة شروط القبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجيـــة لأملاك الدولة والحفظ العقاري[1] ، وكذا لنوعية المهـــام الموكلة إليـــه و المحددة بموجب المادة الثالثة من المرسوم 63/76 .ومن بين الشروط الواجب توفرها في المترشح لهذا المنصب يجب أن يكون من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وحامل لأقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة،وأن يكون من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 5 سنوات على الأقل بمصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة،وعلى كفاءة عالية وروح مسؤولية كبيرة.وحتى يباشر المحافظ العقاري ورؤساء مكاتب المحافظة العقارية الوظائف الموكلة إليهم، يجب عليهم تأدية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه المحافظة العقارية بعد التسجيل بقلم كتاب المجلس[2].هذا وفي حالة حصول مانع للمحافظ العقاري ينوبه أحد المحافظين العقاريين التابعين لنفس المديرية الولائية وذلك في إطار الإختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ[3].

و بالرجوع إلى أقسام المحافظة العقارية نجد قسم الإيداع والعمليات المحاسبية الذي يهتم بتحريك عملية الإشهار، فهو الذي يعمل على فرز الوثائق المودعة لغرض الإشهار، وهو الذي يمسك سجل الإيداع ويسلم الوصولات بعد تسليم الوثائق.

فإذا استوفت المحررات كامل الشروط المتطلبة قانونا، فإن الإيداع يقبل وإذا وجد خلل فإن الإيداع يرفض. كما أن هذا القسم مكلف بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري في إطار ما يعرف بعمليات المحاسبة، التي تعتمد على تقنيات المحاسبة العمومية، ومن أجل ذلك يتم مسك السجلات والوثائق المحاسباتية الشهرية والسنوية ومن تلك السجلات يمكن أن نذكر السجل العام للتحصيل وهو سجل رسمي نموذجي تسجل فيه جميع المبالغ المحصلة، بمناسبة عمليات الإشهار وإعطاء المعلومات وكل المبالغ المحولة

1 – انظر: ج ر عدد 92 بتاريخ 1992/12/21, ص 2375.

[2] – انظر: المادة 5 من المرسوم 63/76.

[3] – انظر: رامول (خالد) ، مرجع سابق، ص 92.

للخزينة.و السجل الخاص بالإيصالات وفيه تسجل إيرادات اليوم مقابل تسليم وصل يبين عملية التحصيل ،والذي يستند عليه في حساب الإيرادات الشهرية والسنوية.ثم دفتر الصندوق الذي تدون فيه جميع العمليات المحاسباتية خلال اليوم ،أي جميع الإيرادات ومجموع النفقات وكذا إستخراج الأرصدة الخاصة لكل يوم.

وحسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 فإن هذا القسم يشرف عليه رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية ،ومن ذلك الحيازة على لقب مفتش أو مراقب مثبت بهذه الصفة، له أقدمية 5 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لكون هذا المنصب يحتاج للدراية الكافية بالأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

أما القسم الثاني فهو قسم مسك السجل العقاري، البحث وتقديم المعلومات.و يشرف عليه رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط السالفة والمحددة بالمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.يكلف هذا القسم بعدة مهام فهو الذي يعمل على مسك مجموعة البطاقات العقارية وضبطها باستمرار[1]، والتي تعد الناطق الطبيعي عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات[2]،وهو الذي يعمل على ترتيب الوثائق المشهرة والسهر على حفظها،و القيام بالبحوث المتعلقة بطلبات تسليم المعلومات وإنجاز البيانات والمستخرجات،و ترتيب طلبات تسليم المعلومات.

و آخر قسم هو قسم ترقيم العقارات الممسوحة و نعتبره من أهم الأقسام، كونه قسما خاصا يرتبط إرتباطا وثيقا بمصلحة مسح الأراضي، فهو يختص بالشكليات المتعلقة بالإجراء الأول لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى ،أي يعمل على متابعة عمليات المسح العام للأراضي في إقليم البلديات الداخلة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية وعلى ضوء تلك العمليات يقوم بالتنسيق مع مصلحة مسح الأراضي، للعمل على ترقيم العقارات الخاضعة لعملية المسح وذلك بمسكه جميع وثائق المسح والمخططات المتعلقة بالعقار موضوع الإشهار بالمحافظة العقارية. بحيث أن المخطط المساحي مكون من أقسام مرقمة وكل قسم مقسم إلى قطع مساحية إلى جانب مسكه للسجل المساحي أو المصفوفة

[1] – انظر: المادة 13 من الأمر 74/75.

[2] – انظر: المادة 19فقرة1 من الأمر 63/76.

أو الدفتر الأم La matrice الذي ترتب فيه أسماء الملاك أبجديا حيث يخصص لكل مالك رقم حساب، هذا ويهتم كذلك بـــالمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد المسح العام،و متابعة إيداع الوثائق المساحية مقابل محضر تسلم يثبت كل إيداع, كما يهتم بمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقارية للعقارات الممسوحة،ويعمل على إعداد وتسليم الدفاتر العقارية بعد الانتهاء من عمليات المسح.

كانت هذه المحافظة العقارية بأقسامها والتي لا تقل أهمية عن الآليتين السابقتين, إن لم نقل أنها القلب النابض في هذه الحركية التي تنطلق من عمليات المسح؛ إلى حين تسليم الدفاتر العقارية، فالمحافظة العقارية لها تأثير كبير على عملية المسح؛ يتجلى ذلك في كون المحافظ العقاري أحد الأعضاء الفاعلين في لجنة مسح الأراضي، والذي يعمل على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد إستلامه وثائق المسح، ذلك بعد الإنتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام للبلدية المعنية[1]، ليتم شهرها وفقا للنظام الجديد.

هذا الشهر الذي سنتطرق إليه بشيء من التفصيل ونحدد العلاقة بينه وبين عملية مسح الأراضي وأسباب إختيار المشرع لنظام الشهر الجديد وعزوفه عن النظام القديم.

المبحث الثاني
تأثير عملية المسح على نظام الحفظ العقاري

نظرا للأهمية القصوى للعقار في تنمية المجتمع، حاول المشرع الجزائري إيجاد نظام قانوني للحفظ العقاري يوفر أكثر طمأنينة وأكثر استقرار، فأرسى قواعد الملكية العقارية على أسس ثابتة ومتينة تبعث على الأمن والثقة والاطمئنان في المعاملات على الدوام، وذلك من خلال تنظيم حق الملكية وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من التعدي، الشيء الذي يستلزم الوقوف على المركز القانوني للعقار، لما له من أثر في الإقدام على

[1] –انظر: التشريعات العقارية ،وزارة العدل الجزائرية،مرجع سابق ،ص 225

المعاملات العقارية الأمر الذي استوجب البحث عن الوسيلة التي تمكن الجميع من العلم بما للعقار من حقوق وما عليه من التزامات، وهذه الوسيلة هي شهر التصرفات العقارية.لذا لابد من تقصي حقيقة الشهر (المطلب الاول)،ومعرفة العناصر التي يعتمد عليها(المطلب الثاني)،ثم التقصي عن تأثره وعلاقته بنظام المسح (المطلب الثالث).

المطلب الأول
ماهية الشهر العقاري

من المقرر قانونا أن الحقوق المتعلقة بالعقار لا تنتقل سواء ما بين الأطراف أم في حق الغير إلا إذا رعيت إجراءات الشهر العقاري[1]، ولأجل ذلك أوجبت المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم ضمن الآجال المحددة ودون مراعاة إرادة الأطراف. فما المقصود بالإشهار العقاري, وماهي ضوابطه ؟

للإجابة على هذا السؤال لابد من دراسة عملية الشهر العقاري ،عن طريق تعريفها(الفرع الاول)، وحصر خصائصها(الفرع الثاني)،ثم ضبط آجالها و آثارها (الفرع الثالث).

[1] – انظر: المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الأول

تعريف عملية الشهر العقاري

عرف الإنسان فكرة التملك منذ أقدم العصور [1] ،مما جعله يبحث عن وسائل لضبطها, فظهرت فكرة الشهر العقاري، و قد كان التصرف في الأرض في كل عصر من التاريخ يخضع لإجراءات شهر معينة، ترمي كلها لتثبيت الملكية لأصحابها وحماية التعامل بها[2]. ولـــو درسنا الشريعة الإسلامية لأمكننا القـــول أنه لم يرد فيهـــا ما يوجب شهر العقـــود أو التصرفات القانونية على النحو الذي يحصل في النظام الحديث للشهر العقاري والسبب في ذلك هو التشبع بالوازع الديني، فهذا الأخير يحث على الأمانة والابتعاد عن الغش لكن هذا لا يمنع من القول أن الشريعة عرفت نوعا خاصا من الإعلان عن التصرفات القانونية. ينجلي ذلك في الآية 282 من سورة البقرة. إن الآية الكريمة لم تفرق بين المنقول والعقار في الإعلان، هذا ما يدل على أن أحكام الشريعة الإسلامية صالحة لكل مكان وزمان إذ نجد اليوم بعض المنقولات تفوق في قيمتها العقارات عكس ما قامت به التشريعات الوضعية الأخرى. أما في العصور الوسطى فقد قام زعماء النظام الإقطاعي بوضع إجراءات معقدة للمحافظة على الأرض كونها أصبحت تعبر عن مظهر من مظاهر الجبروت فكان انتقالها من شخص لآخر لا يتم إلا بموافقتهم، هذا الوضع الذي استمر في العصور الحديثة أين تحرر انتقال الملكية العقارية وأصبح خاضعا لقانون العرض والطلب فكان في بداية الأمر الانتقال يتم بمجرد التراضي الأمر الذي سبب كثيرا من النزاعات وأدى إلى تأجج فتيل الفوضى، مما دفع بغالبية الدول إلى إتباع نظام الشهر العقاري لأجل القضاء عليها وتمكين المشتري والغير من العلم بحقيقة ذلك العقار بغية تحقيق الاستقرار في المعاملات والاطمئنان في النفوس ويقلل من مظاهر النزاعات.

مما سبق تتضح الضرورة التي أوجبت الشهر العقاري وحقيقة الأخذ به وألزمتنا بدراسته. فهل يمكن أولا إعطاء تعريف لهذا النظام قبل التغلغل في جوانبه ؟!.

---

[1] – انظر: فيليسان شالاي, ترجمة كنعان (صباح),تاريخ الملكية، بيروت, الشركة الوطنية للنشر و التوزيع د ت ،ص08.

[2] – انظر: عيد (إدوار) ، مرجع سابق، ص 15 وما بعدها.

لقد وجدت عدة تعريفات لنظام الشهر، ورغم اختلافها في الصياغة إلا أنها تصب كلها في بوتقة واحدة ومن ذلك تعريف الأستاذ مجيد خلفوني والذي نص على أنه[1] : "نظام فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"

إن نظام الشهر العقاري هو نظام فني صحيح لكن هو أيضا نظام قانوني من حيث خضوعه لترسانة من النصوص القانونية المنظمة له.

كما عرفه الأستاذ حمدان حسين عبد اللطيف بأنه[2] : "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها"

ما يلاحظ على هذا التعريف هو الغموض في الصياغة حيث ينص على أن الشهر العقاري هو شهر التصرفات القانونية، فلم يعط تفسيرا دقيقا لمعنى كلمة "الشهر" إلى جانب أنه اكتفى بذكر مصطلح نظام دون تحديد طبيعة هذا النظام.

ويعرف أيضا الشهر العقاري بأنه "ذلك النظام الذي يكون مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تتكفل بالإعلام على الحقوق الموجودة على العقارات..."[3].

الملاحظ على هذا التعريف كذلك أنه تقني بدرجة كبيرة، ذلك أنه يشير فقط إلى سير عمليات الشهر.

كما عُرف الشهر أيضا بأنه إعلان الحقوق الواردة على العقارات[4].

---

[1] – انظر: خلفوني (مجيد) ، مرجع سابق، ص 13.

[2] – انظر: حسين عبد اللطيف (حمدان) ، أحكام الشهر العقاري، بيروت، الدار الجامعية، د ت، ص 11 وما بعدها.

[3] – انظر: مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية سطيف بتاريخ 7 جوان 2004 بمناسبة اليوم الدراسي الأول مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف والغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق،غير منشور.

[4] – انظر: شنب (محمد لبيب) ، دراسات في قانون السجل العيني المصري، القاهرة، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974، ص 3.

من خلال هذه التعريفات يمكن القول بأن الشهر العقاري هو : "ذلك النظام القانوني الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات الفنية، التي يقع تنفيذها على عاتق المحافظة العقارية، بهدف ضمان توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات"

ونقسم بذلك عملية الإشهار العقاري إلى مرحلتين[1] ،الأولى تتمثل في عملية التلقي وبموجبها يتم إيداع جميع الطلبات عن طريق ترك مجمل السندات والوثائق الخاضعة للإشهار لدى المحافظ العقاري الذي يدون في سجل الإيداعات تسلم الوثائق، ثم يقوم بالتأشيرات وفق المواد 33-43-48-93 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.أما الثانية فتشمل عملية الإعلام ،إذ بعد توفر المعلومات الكافية حول الذمم المالية العقارية يصبح من الممكن إعطاء الغير[2] الملتمس كل المعلومات التي يطلبها والمتعلقة بكافة الحقوق الواردة على العقار سواء بإنشائها، نقلها أو إنقضائها، وذلك وفق إجراءات مضبوطة. والمحافظ العقاري هو من يجب عليه القيام بذلك، كما يمكنه أن يسلم عند الإقتضاء شهادة تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت أما إذا رفض طلب تسليم النسخ[3] فعليه تسبيب ذلك على أن يبلغ الرفض في مدة 15 يوما إبتداء من تاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثاني

خصائص عملية الشهر العقاري

من خلال تحديد ماهية الشهر العقاري يتبين أن هذا الموضوع على درجة كبيرة من الأهمية لجمهور المتعاملين في مجاله أو المتصلين به وذلك لما يقدمه لهم من ضمانات أكيدة وفوائد عديدة، عن طريق تدعيم الإئتمان العقاري.

ونظرا لهذه الأهمية القصوى كان من الأجدر بنا، التطرق إلى أهم خصائص هذا النظام في القانون الجزائري. فبالرجوع إلى النصوص القانونية المختلفة والمتعلقة به، يمكن

[1] – انظر: عبد الفتاح (مراد)، شرح تشريعات الشهر العقاري، مصر، دار الكتب والوثائق، ط2، دون تاريخ طبع، ص 13.

[2] – عمليا لمن لهم مصلحة في ذلك،انظر المادة 55 من المرسوم 63/76.

[3] – لا تسلم عن الوثائق المشهرة إلا نسخا أو مستخرجات ماعدا إذا طلب الأفراد نسخا كاملة،انظر المادة 58 من المرسوم السابق.

الوقوف على جملة من هذه الخصائص والمميزات والتي نذكرمنها الطابع الإداري للشهر (الفقرة الأولى)،الطابع العيني و الشخصي (الفقرة الثانية)،إلى جانب كونه طريق للعلنية(الفقرةالثالثة)،وطريق لنقل الملكية (الفقرة الرابعة) .

الفقرة الأولى

الطابع الإداري للشهر العقاري[1]

المقصود بذلك أن عملية الشهر العقاري معهود بها إلى مصلحة إدارية،هي المحافظة العقارية ،والتي تعد المحور الأساسي في عملية الشهر، وقد نصت المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"

يتضح من هذه المادة أن المحافظة العقارية تعتبر من بين المصالح التابعة لإدارة أملاك الدولة وقد كرس ذلك المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. حيث أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية، تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية. ويدير هذه الهيئة موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري يكون خاضعا لقانون الوظيف العمومي[2]. ونظرا لحساسية هذا المنصب فقد أوعزت بعض الدول مسؤوليته وكلفت به قاضي وذلك لضمان أكبر رقابة على التصرفات وتفادي اهدار الحقوق العينية.

---

[1] –انظر: خلفوني (مجيد) ، مرجع سابق، ص55 وما بعدها.

– لمزيد ن الشرح انظر في ما سبق المحافظة العقارية كآلية قانونية مساعدة على عملية المسح، ص 42 من المذكرة.

[2] – انظر: المواد 10–11–13–20 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

أما لو نظرنا إلى وظيفة المحافظ العقاري لوجدناها تتمثل أساسا في حفظ مختلف المحررات الخاضعة للشهر والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها[1].

الفقرة الثانية
الطابع العيني والشخصي

تنص المادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر، على أن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية". من خلال هذا النص يبدو جليا أن التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية يجب شهرها سواء كانت هذه التصرفات ناقلة للملكية والحقوق العينية كالبيع والمقايضة والوصية وقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة (م 677 ق.م.ج) أو الأحكام والقرارات القضائية أو كانت منشئة لها كالرهن وحقوق الإنتفاع والإرتفاق وحقوق الإمتياز (المواد 883، 985، 996، 947، 999 ق.م.ج)، أو كانت هذه التصرفات مقررة للملكية والحقوق العينية الأخرى كالقسمة والصلح (م 714 وما بعدها، والمادة 459 وما بعدها. ق.م.ج)

هذا ولما كان من الثابت إلزامية الشهر بالنسبة لجميع الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية فهل معنى ذلك أن هذا الإجراء لا يصيب غيرها ؟ أو بمعنى آخر ألا يمتد إلى الحقوق الشخصية[2] ؟ !.

كأصل عام، الحق الشخصي[3] لم يوجب التشريع شهره، لأنه غير نافذ في حق الغير كونه يعتبر رابطة تعطي لشخص سلطة على آخر في إقتضاء شيء (القيام أو الإمتناع عن

[1] – انظر: رامول (خالد)، مرجع سابق، ص 78.

[2] – أنظر: السعدي (محمد صبري) ، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، ج1 مصادر الإلتزام–والتصرف القانوني،ط1، 1992، عين مليلة، دار الهدى، ص 14.

[3] – يعرف الحق الشخصي أو الإلتزام بأنه واجب قانوني خاص يتحمل به شخص معين يسمى المدين، للقيام بعمل أو الإمتناع عنه، ذي قيمة مالية لصالح شخص آخر يسمى الدائن يكون له سلطة إجباره على أداءه.

عمل). إلا أن هذا لا يمنع من إشهار بعض الحقوق الشخصية[1] كعقد الإيجار لمدة تفوق 12 سنة، وقد أشارت إلى ذلك المادة 17 من الأمر 74/75 كما أشار المشرع في المادة 897 من القانون المدني إلى أن الإحتجاج بالمخالصة[2] أو بالحوالة[3] لمدة تزيد على ثلاث سنوات في مواجهة الدائن المرتهن أو المشتري لا يكون إلا بقيدها قبل قيد الرهن أو قبل تسجيل عقد البيع[4].

الفقرة الثالثة

الشهر العقاري طريق للعلنية

من خصائص الشهر العقاري هو إعتباره طريقا للعلانية، وذلك عن طريق إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار[5] ومعرفة المالك الحقيقي له الأمر الذي يجعل أصحاب الحقوق المشهرة وكل من يتعامل معهم في مأمن من أي تصرف يتم بإمكانه تغيير الحقوق وسلطة أصحابها عليها.

والمحافظ العقاري ملزم بإعطاء كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة وقد حددت المواد من 55 إلى 60 من المرسوم 63/76 الآنف الذكر. الشروط التي من خلالها تقدم المعلومات الموجودة بالوثائق العقارية[6]، وفي حالة عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخا منها أو مستخرجات عنها، يسلم المحافظ العقار شهادة تثبت عدم وجودها

---

[1] – انظر: Marty (Gabriel), Pierre (RAYNAUD) OP – CIT, p461

[2] – المخالصة : المبالغ التي تدفع مقدما إلى مالك العقار كمقابل إيجار العقار لمدة تزيد على 3 سنوات قبل بدء سريان الإيجار.

[3] – الحوالة : تكون في الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الإنتفاع بالعقار المؤجر

[4] –انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق،ص ص 73-74 .

– انظر:عيد (ادوار) مرجع سابق، ص 207.

[5] – يقصد بوضعية أو طبيعة العقار القانونية جميع الحقوق والأعباء الواردة عليه، فنوع العقار وصنفه مع جميع الحقوق الفنية والشخصية الواردة عليه والمتعلقة به يشكل الطبيعة القانونية للعقار، ونوع العقار يقصد به إذا ما كان أرض فلاحية أو قابلة للتعمير أو عقارا مبنيا أما صنف العقار فيقصد به إذا ما كان من الأملاك العمومية أو الخاصة بغض النظر عن مالكه.

[6] – أنظر الملحق رقم 5.

(م1/55 من المرسوم 63/76) وتبدأ عملية البحث في مجموعة البطاقات العقارية في النظام الحديث، وتقابلها في النظام القديم مجلدات تحمل أسماء الملاك مرتبة أبجديا تحيلك على مجلدات أخرى تحمل حسابات الملاك والتصرفات التي قاموا بها وهذه الأخيرة تحيلك بدورها على مجلدات محفوظة وإن الفصل بين النظامين يكون بتاريخ 1961 تاريخ إستحداث البطاقات العقارية التي كان ظهورها لتفادي عيوب النظام القديم.

هذا ويجب الإشارة إلى أنه لا تسلم عن الوثائق التي تم شهرها إلا مستخرجات ماعدا إذا طلب الأطراف صراحة نسخا كاملة (المادة 58 من المرسوم 63/76).

الفقرة الرابعة
الشهر العقاري ناقل للملكية

لقد أوجدت التشريعات الحديثة نوعين من النظم تخضع لها المعاملات العقارية المنشئة للحق العيني أو نقله.الأول يقضي بإنتقال الملكية العقارية بالشهر وحده دون النظر للتصرف الذي أوجده، وتأخذ بهذا النظام الدول الجرمانية وعلى رأسها ألمانيا.أما الثاني فيقضي بإنتقال الملكية العقارية بالعقد والشهر معا، وتأخذ بهذا النظام جل الدول العربية.

لكن الإختلاف يكمن في أن بعض الدول تعتبر القيد في السجل العقاري ركنا في العقد وتجعله الركن الشكلي الذي يفرضه القانون، وتأخذ بهذا النظام كل من العراق والأردن، في حين تعتبر باقي الدول العربية الأخرى أن للشهر أثر ناقل للحق العيني، وأن تخلفه لا يؤدي إلى بطلان التصرف الذي أوجده، ومن ذلك التشريع الجزائري، الذي حدد أركان قيام العقد ولم ينص على أن الشهر في السجل العقاري هو مصدر الحق العقاري، كما لم يعتبره ركنا في التصرف العقاري يرتب على تخلفه البطلان كالرسمية التي تنص عليها المادة 324 من القانون المدني، وإنما نصت على أن الشهر لا يرتب إلا الأثر العيني.

لقد حدد القانون المدني سبل ومصادر إنشاء الحقوق وهو ما يعبر عنه بمصادر الإلتزام وهي القانون والعقد والعمل المستحق للتعويض، شبه العقد والإرادة المنفردة. وفي مجال إكتساب الملكية العقارية فقد نص المشرع على عدة طرق ومنها التركة، الوصية والاستيلاء والإلتصاق بالعقار والعقد والشفعة والحيازة[1].

[1] – انظر: المواد 773 – 843 من القانون المدني الجزائري.

وإذا كان المشرع قد ضبط أسباب نشوء الحق إلا أن هذه الأسباب تبقى قاصرة ومشلولة لأجل إنشاء الحق العقاري ما لم تتوج بإجراءات الشهر، فالشهر هو الروح التي يصطبغ بها ذلك التصرف لإحداث الأثر العيني وفي ذلك تنص المادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر، على أن التصرفات الواردة على العقارات المكرسة بعقود إرادية أو إتفاقية لا تنتج أثرها حتى فيما بين المتعاقدين إلا من تاريخ إشهارها[1].

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 68467 المؤرخ في 1990/10/21، حيث قررت[2]. : "أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني".

ومن ذلك لو تزاحم المشترين فإن الملكية العقارية تنتقل لمن إتخذ إجراءات الشهر أولا ولو بوقت يسير[3] .

ويضيف الأستاذ عبد الوهاب عرفة[4] بأن الأفضلية عند تزاحم المشترين تكون بأسبقية التسجيل وذلك إذا كان المتصرف واحد؛ وإذا وردت العقود المسجلة على عقار واحد.

مما سبق يتضح إجمالا أن التصرف القانوني الغير مشهر لا ينقل الملكية في العقار، فالملكية العقارية تنتقل من يوم إشهار السند بأثر فوري ومباشر ومعنى ذلك أن وقت إنتقال الملكية هو ميعاد الإشهار لا وقت إبرام العقد وهذا ما يستشف من نص المواد 15-16 من الأمر 74/75[5].

---

[1] – انظر: المجلة القضائية، عدد 1 ،سنة 1992 ،ص 86

[2] – هناك من يرى أن السند العقاري الوارد عن التصرف الخاضع للطابع الشكلي ليس له وجود قانوني أي هو والعدم سواء إذا لم تراع إجراءات الشهر لكن في الحقيقية يمكن إعتبار السند موجود وله آثار قانونية إلا منها الأثر العيني.

[3]–انظر: قدادة (خليل أحمد حسن) ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري،جزء 4،الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص 119.

-انظر: HENRI (Ecoffet), Droit Civil – Droit Commercial, 1966, Masson, Paris, P : 78.

[4] –انظر: عرفة (عبد الوهاب)، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، ص 34،35.

[5] – غير أن انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري من تاريخ الوفاة م 2/15 وهذا إستثناء أي أن واقعة الوفاة هي سبب إنتقال الملكية على أن يكرس هذا الإنتقال بموجب شهادة توثيقية طبقا لنص المادة 91 من المرسوم 63/76.

كانت هذه أهم الخصائص التي يتمتع بها نظام الشهر العقاري فهو لا يرد إلا على عقار [1] أو حق عيني عقاري بصفة عامة وإستثناء يرد على بعض الحقوق الشخصية، كما أنه طريق للعلنية وذو طابع إداري من حيث الجهة الساهرة عليه، وله أثر عيني من حيث نقله للحقوق العقارية.

إلى جانب ذلك يمكن إضافة خاصية أخرى لعملية الشهر كونها عملية تقنية وقانونية ذلك أنها تخضع للأحكام والنصوص القانونية المقررة بصفة مسبقة وللقواعد التنظيمية المعمول بها منها الأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و 63/76 السالفي الذكر. ويجدر التذكير أن هذه النصوص جاءت لتكريس مفهوم النظام العيني، كما أنها عملية تقنية من حيث كيفيات مسك السجل العقاري وضبطه ومسك الوثائق والتأشير عليها وكيفية تسليم المعلومات وتبادلها بين المصالح المعنية (محافظات عقارية، وكالات المسح،...) وغيرها من الأعمال المترتبة عن عملية الإشهار.

الفرع الثالث
آجال عملية الشهر وآثارها

إن القواعد القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، شرعت كغيرها من القواعد القانونية الأخرى لتحقيق أهداف عديدة تتمثل أساسا في تنظيم حياة الأفراد في المجتمع، وذلك عن طريق ترسيم الآثار المتوخاة منها. ولتكون هذه القواعد أكثر فاعلية وتضمن تحقيق ما شرعت من أجله، وضع لها المشرع الأطر الرسمية والضوابط القانونية التي تتم من خلالها، ومن ذلك وضع مدد يراها معقولة لإتمام هذه الإجراءات وألزم القائمين عليها بذلك. ولتسليط الضوء على ذلك سنحاول فحص آجال عملية الشهر أو تحديد المجال الزمني الذي رسمه المشرع لها (الفقرة الأولى)، ونوضح الآثار والأهداف المرجوة من وراء هذه الإجراءات ونركز في كل مرة على نظام الشهر العيني لأنه الأقرب إلينا (الفقرة الثانية).

[1] – لا يتسع نظام الشهر للتصرفات الواقعة على المنقول لعدم إستقراره ومع ذلك نظرا لقيمة بعض المنقولات فقد أحاطها المشرع بنوع خاص بها من الشهر كالسفن مثلا.

الفقرة الأولى
آجال عملية الشهر

تتضمن عملية الشهر العقاري مجموعة من الإجراءات محاطة بأزمنة ومواعيد محددة[1] من حيث الإيداع وكذا القيام بإجراء الإشهار.

فمن حيث الإيداع نجد أن محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر، مدعوون لإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في آجال محددة، لكن قبل القيام بذلك عليهم بتسجيلها أولا، عملا بأحكام المواد 192، 195 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، وقد نصت المادة 58 منه على أنه يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها.وللتسجيل فائدة مزدوجة تحصيلا للضرائب و تحصينا للوثائق المحررة، إذ يكسبها تاريخا ثابتا[2].

بعد إتمام إجراءات التسجيل يعمل القائمون على تحرير تلك الوثائق على إيداعها من أجل إشهارها وفي هذا يقول الأستاذ حمان بكاي[3] : "وبعد تسجيل العقد الذي اشترط له القانون الشهر، يقوم الموثق بإعداد نسخة مطابقة له مع إضافة المعلومات الخاصة بتسجيله، ويحرر محتوى العقد أيضا على نماذج خاصة بإدارة الشهر ثم مع وثائق المتعاقدين يقوم الموثق بتوجيه العقد إلى المحافظ العقاري الذي يتواجد العقار بدائرة اختصاصه".

وفي هذا تؤكد المادة 90 من المرسوم رقم 76/63 على أنه : "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار[4] جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"

---

[1] - انظر : LATROUS (Bachir), cours de droit civil, sûreté et publicité financière, année universitaire 1982-1983, office des publications universitaires, Alger, Algérie, 1984, P : 137.

[2] – انظر: المادة 328 من القانون المدني الجزائري.

[3] – انظر:بكاي (حمان)،العقد التوثيقي، مجلة الموثق العدد 7 بتاريخ جويلية 1999 صفحة 26.

[4] – من الأجدر استبدال كلمة إشهار بكلمة إيداع لأننا رأينا فيما سبق أن عملية الإشهار معهود بها إلى سلطة إدارية هي المحافظة العقارية.

مما يستقى من هذه المادة هو ذكرها للأشخاص الذين يوجب عليهم القانون القيام بعملية الإيداع، وهذا يجرنا للحديث عن أمرين، أولهما عن مدى إمكانية الإيداع من طرف مساعد الموثق ؟ !

إن مساعد الموثق يمكنه التقدم إلى المحافظة العقارية من أجل إيداع الوثائق الواجبة الشهر، بشرط أن يكون مصحوبا بوثيقة رسمية يخوله بمقتضاها الضابط العمومي التفويض وهذا تفاديا لضياع حقوق الأفراد[1].

من جهة ثانية يثار التساؤل حول إمكانية إرسال الوثائق عن طريق البريد ؟ ! إنه من الضروري أن يتنقل الشخص المكلف بعملية الإيداع إلى المصلحة المخصصة لذلك ويدع الوثائق بصفة مباشرة للشخص المؤهل قانونا لمسكها، لأن إرسالها عن طريق البريد فيه خوف من ضياع الحقوق وتعطل المصالح رغم أن المشرع نص على الإيداع فقط ولم ينص على الوسيلة التي يتم بواسطتها[2].

ولو نعود لآجال الشهر لوجدناها تختلف بإختلاف طبيعة العقد وموضوعه وهذا ما أشارت إليه المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 حيث نصت على أن آجال إتمام الإجراء تحدد حسب طبيعة السند فهي شهران بالنسبة للشهادات الموثقة من اليوم الذي يقدم فيه الإلتماس للموثق، ويرفع هذا الأجل إلى 4 أشهر إذا كان أحد المعنيين يقيم بالخارج. هذا ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولون مدنيا إذا قدم الإلتماس إلى الموثق أكثر من 6 أشهر بعد الوفاة،و هي 8 أيام بالنسبة لأوامر نزع الملكية،أما بالنسبة للأحكام القضائية فهي شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية،و بالنسبة للعقود الأخرى فمن يوم تاريخها.

وفي حالة ما إذا كان الإشهار يجب أن يتم في مكتبين أو أكثر فإن الأجل المنصوص عليه يمدد 15 يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة على الآجال المذكورة، وقد عدلت المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 المواعيد السابقة فأصبح أجل إيداع الشهادات الموثقة

---

[1] – تنص المادة 108 فقرة 1 من القانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق : "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا".

[2] – إن استقبال المحافظات العقارية للعقود التوثيقية كبريد وارد يؤدي إلى عدم تسجيلها يوم بيوم، وتذبذب ترتيب ورودها مما يؤدي إلى البطء وإمكانية تسبيق عقد على آخر.

ثلاثة أشهر ويمدد هذا الأجل إلى 5 أشهر إذا كان أحد المعنيين يقيم بالخارج وصار ميعاد إيداع القرارات والأحكام القضائية 3 أشهر من اليوم الذي تصير فيه نهائية. وبالنسبة للعقود الأخرى والوثائق فإيداعها لابد أن يكون خلال مدة شهرين من تحريرها.

وبصدور قانون المالية لسنة 2004 فقد مدد آجال إتمام إجراء الإشهار العقاري بإضافة شهر لتصبح ثلاثة أشهر بدل شهرين بالنسبة للعقود والوثائق الأخرى غير شهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة والأحكام القضائية والمحررة إبتداء من الفاتح جانفي سنة 2004. والإيداع يختلف موضوعه بإختلاف ما إذا كان يتعلق بتسجيل الحقوق أو قيدها. ويكمن الفرق بين هذين الأخيرين في أن التسجيل يكون بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، أما القيد فيكون بالنسبة لشهر الحقوق العينية التبعية[1].

فإذا تعلق الأمر بالتسجيل يكون الإيداع في نسختين متطابقتين، إحداهما تعاد إلى المودع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري والأخرى مخصصة للحفظ والترتيب في أرشيف المحافظة العقارية المختصة طبقا للمادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، هذه الأخيرة يجب أن تحرر على نموذج رسمي (publicité réelle n°6 = PR6)، وإن كان الأمر يتعلق بعقد ناقل أو مسقط لحق عيني يتعين إضافة مستخرج من العقد المنصوص عليه في المادة 73 من المرسوم السابق.

أما إن تعلق الأمر بالقيد فيتعين تقديم جدولين موقعين ومصادق على مطابقتهما للأصل ويحرر أحد الجدولين وجوبا على إستمارة تقدمها الإدارة (م 93 من نفس المرسوم). وللإيداع سجل خاص يسمى بسجل الإيداع والإيرادات[2] مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة، يكون تخصيصه لجملة من الإستعمالات ،إذ يسجل فيه بدون ترك بياض, ولا أي كتابة بين الأسطر، يوما بعد يوم وبالترتيب العددي، تسلم العقود والأحكام القضائية والجداول وبصفة عامة كل الوثائق والسندات المودعة قصد تنفيذ الإجراء الخاص بالإشهار،كما تسجل بالترتيب العقود والأحكام القضائية المودعة قصد تأشيرها على هامش أوامر الحجوز،إضافة إلى قيد رسم الإشهار العادي على الإيرادات.

---

[1] –انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 31.

[2] – يقصد بذلك إيداع العقود والأحكام القضائية والجداول لتنفيذ إجراءات الشهر ومعنى الإيرادات : رسوم الإشهار العقاري.

وينبغي أن يقفل هذا السجل كل يوم، ويؤشر الإقفال في الخانة البيضاء التي تلي التسجيل الأخير مباشرة، ويجب ذكر تاريخ ذلك وتعيين اليوم الذي تم فيه القفل.

أما من حيث القيام بالإجراء فإن المحافظ العقاري عليه طبقا للمادة 41 من المرسوم السالف الذكر[1]، إستقبال مختلف العقود قصد فحصها والتأكد من صحتها قبل شهرها على أن يرفض الإيداع في حالة عدم إحترام الشروط والإجراءات، خلال الــ 15 يوما من تاريخ الإيداع، ويبلغ القرار خلال الــ 8 أيام اللاحقة[2]. أو يقبل وبالتالي يعمل على إشهار الوثيقة المودعة، فيعيد إحدى النسختين من العقد أو من الجدول وعليه تأشيرة القيام بالإجراء ويؤشر على البطاقة العقارية طبقا للمادة 33 من نفس المرسوم، كما يؤشر على الدفتر العقاري (المادة 48 من المرسوم السالف).

وفي النهاية تجب الإشارة إلى أمرين،الأول أن إجراء عملية الشهر للوثائق المودعة، يستلزم عنه قبض رسوم محددة تختلف بإختلاف العقد المودع للإشهار[3]، وهذا ما نصت عليه المادة 353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم، وقد أدرج قانون المالية لسنة 2004 أحكام جديدة تتعلق برسم الإشهار العقاري وتم مراجعة بعض النسب بالزيادة[4].

و الثاني أن عدم مراعاة الآجال المقررة للإشهار من طرف محرري العقود المشار إليهــم أو أصحاب الحقوق الجدد، الذين لم يتقدموا إلى مكتب الموثق من أجل إعداد الشهادة التوثيقية يعاقبون بغرامة مدنية تقدر بــ 1000 دج.

ما يثار عمليا هو عدم الإعتداد بالمواعيد، خاصة من طرف المحافظين العقاريين، ويرجع ذلك إلى كثرة الأعمال الملقاة على عاتقهم وتشعبها. ونرجعها في نظرنا إلى تحمل

---

[1] – تشير المادة 41 من المرسوم 63/76 على أنه ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم إيداع مختلف الوثائق قصد الإشهار ويسلم إلى الملتمس سندا يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع وبعد الإتمام تسترجع سندات الإيداع. وإذا كانت الأطراف غير قادرة على إرجاع السند أثناء سحب الوثائق عليها أن توقع إبراء.

[2] – انظر: المادة 107 من المرسوم 63/76.

[3] – هناك إيداعات معفاة من الرسوم ومنها الوثائق المساحية المعدة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد = = مسح الأراضي العام حسب نص المادة 25 منه.

[4] – المذكرة الصادرة عن أملاك الدولة رقم 000666 بتاريخ 2004/02/10 , (الملحق رقم 06).

الدولة لأخطاء المحافظين، فحتى لو طبقت الغرامة المدنية فإن خزينة الدولة تتحملها لفائدة خزينتها ؟ !

الفقرة الثانية

آثار عملية الشهر العقاري

إن للشهر أثر بالغ في حياة المجتمعات، ويختلف دوره بإختلاف نظام الشهر المتبع، فهو لا يهدف فحسب إلى تخزين المعلومات والمعطيات، وإخطارها لمن يطلبها من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، أو تحديد وتنظيم هوية كل عقار، بحيث يوضح على وجه الدقة معالمه ويعرف مالكه وطريق إنتقال العقار إليه وتعيين ما على العقار من حقوق عينية أو من حقوق شخصية خاضعة للشهر.ولكن الشهر يقوم بدور أكثر حيوية يبدو في عمومه من خلال الآثار التي يرتبها،كالأثر الناقل للملكية[1] ،إذ رأينا فيما سبق أن الملكية لا تنتقل في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعيت الإجراءات والقوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، فالعقد الرسمي والمتخذ للشكل القانوني الصحيح غير المشهر يبقى مصابا بالشلل، ولا ينتج الأثر العيني، في حين يبقى منتجا لكل آثاره الأخرى من إلتزامات شخصية ملقاة على أطراف التصرف حسب المواد 176، 361، 387 من القانون المدني الجزائري.و كاستقرار الملكية والإئتمان العقاري[2] ، فالشهر العقاري يؤدي إلى تثبيت الحقوق العينية، الأمر الذي يمكن من خلق نظام عقاري متين، يؤدي إلى وضوح الحقوق العينية مما يجعل أصحابها يشعرون بأنها مصانة كونها محفوظة في سجلات رسمية كفل لها المشرع الحفظ والحماية، وأضفى عليها الحجية، وهذه الضمانات تشجع المتعاملين في المجال العقاري. الشيء الذي ينشط الحركة الإقتصادية، ويقلل من النزاعات، ويمكن الدولة من وضع الخطط والإستراتيجيات الملائمة للتنمية، عن طريق إنتهاج سياسات معقولة.كون في ظل هذا النظام يصبح الغش مكشوفا لأن الحق العيني الذي يمكن الإحتجاج به على الجميع، يجب شهره وهذا ما يتيح لكل ذي مصلحة العلم به[3]، فيدخله في حسابه عند إجراء

---

1 – للاطلاع أكثر راجع فيما سبق خصائص عملية الشهر العقاري ص52.

[2] – محمود الزريقي (جمعة), مرجع سابق, ص 160.

[3] –انظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 11.

أي تعامل على العقار، من ذلك مثلا لو أراد شخص شراء عقار، وكان هذا العقار مرهونا فإن شهر الرهن يتيح للمشتري أن يستنقص قيمة الدين المضمون بالرهن من الثمن، وكذلك إذا كان العقار مملوكا لغير البائع فيحجم المشتري عن الشراء لهذا قلنا فيما سبق أن الشهر العقاري هو طريق للعلانية.

كذلك من آثار الشهر العقاري هو تكريس وترسيم المعاملات العقارية فيتعدى أثر الشهر العقاري في ظل نظام السجل العيني، نشأة أو تغيير التصرف القانوني ليصل إلى تصحيح عيوبه، وما شاب المعاملات من نقائص شكلية أو موضوعية ليأخذ التصرف مجراه القانوني السليم، من ذلك إذا كان هذا التصرف قابلا للإبطال فإنه في ظل هذا النظام لا يمكن ترتيب آثاره، ورد المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد[1]، فلا يبقى لرافع دعوى الإبطال سوى حقه في التعويض لإستحالة إسترداد حقه العيني.

هذه بعض آثار الشهر العقاري، هذا النظام القديم في الظهور والذي لا تخلو دولة حديثة منه، لما يوفره من ثقة عملية للمتعاقدين بخلاف ما يعرف في المجال التجاري بالثقة النظرية فهو يمكن من يريد التعامل بشأن عقار معين والذي يتخوف من ضياع حقوقه، العلم بما يقع على هذا العقار من حقوق وبأصحاب هذه الحقوق، وهذا من شأنه تسهيل تداول الحقوق العقارية وتشجيع الإئتمان العقاري.

ويضيف الأستاذ بشير العتروس[2] بأن الجزاء المترتب عن عدم الشهر يختلف بإختلاف طبيعة السندات.فبالنسبة للبعض يكون جزاء عدم شهرها هو عدم القابلية للإحتجاج بها على الغير، كالرهون والإمتيازات العقارية الخاصة وحق التخصيص[3]، والإيجارات لمدة 12 سنة[4] والمخالصة بالأجرة والحوالة لمدة 3 سنوات[5]. ويكون جزاء عدم شهر البعض منها كما قلنا هو عدم الإعتراف بالحق وذلك حسب المادة 16 والمادة 19 من الأمر 74/75.

[1] – فالحقوق في ظل الشهر العيني تنتقل مطهرة بالقيد من كل حقوق أخرى عالقة بها وبغض النظر عن صحة أو عدم صحة التصرفات التي أدت إلى قيدها.

2 – انظر: LATROUS (Bachir): cours de droit civil : sûretés et publicité foncière, P : 141.

[3] – انظر: المواد 904 ، 950، 966، 947 من القانون المدني.

[4] – انظر: المادة 17 من الأمر 74/75.

[5] – انظر: المادة 897 من القانون المدني.

كما أن عدم شهر بعض المستندات يرتب غرامة مدنية، ومن ذلك الشهادة التوثيقية المحررة قصد المعاينة لكل إنتقال عن طريق الوفاة. هذا وتجدر الإشارة أيضا إلى أن عدم شهر بعض السندات يؤدي إلى عدم قبول بعض الطلبات القضائية[1].

مما سبق يمكن القول بإيجاز أن عملية الشهر العقاري تؤدي إلى منع الغش و إستقرار المعاملات وصون الحقوق وتثبيت الملكية والحد من المنازعات.

ومما لا شك فيه أن الحكمة من وجود نظام الشهر بالنسبة للعقارات تتوافر كذلك بالنسبة للمنقولات، فهل الأمر سيان ؟ !

إن نظام الشهر تتعدى حكمته العقارات لتشمل المنقولات، خاصة وأن هناك منقولات، تزيد قيمتها عن قيمة العقارات لكن طبيعة المنقول من حيث عدم إكتسابه حيزا ثابتا وعدم إستقراره وإمكانية إخفائه تجعل من الصعب تطبيق نظام الشهر عليه وتبقى قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية هي السائدة وتكتفي التشريعات بإخضاع بعض المنقولات ذات الخصائص المميزة وذات القيمة العالية لهذا النظام، من ذلك السفن والمحال التجارية[2] ، مع الإشارة إلى أن شهر الحقوق الواردة على هذه المنقولات يخضع لأحكام خاصة به، تختلف عادة عن أحكام شهر الحقوق الواردة على العقارات.

المطلب الثاني
عناصر عملية الشهرالعقاري

بعد أن تطرقنا في المطلب السابق إلى تقديم نظام الشهر العقاري، أصبح من الضروري معرفة الأسس والسندات الخاضعة لهذه العملية.

فإن كانت الحقوق على إختلاف أنواعها، سواء عينية أصلية كالملكية وحق الإنتفاع والإرتفاق، أو تبعية كالرهن الرسمي و الحيازي وحق الإختصاص والإمتياز، أو حتى

[1] – انظر: المادة 85 من المرسوم 73/76.

[2] – انظر: المادة 83 من القانون التجاري الجزائري.

حقوق شخصية كالإيجارات لمدة طويلة، تقيد في السجل العيني ولا يتم ذلك بمعزل عن السند الذي أنشأها، فهل يمكن حصر هذه السندات ومعرفة الجهات المصدرة لها ؟

لقد نصت المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن يعمل الموثقون وكتاب الضبط والسلطات الإدارية على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة[1].

إن نص المادة جاء بصيغة العموم لصعوبة الإلمام بجميع السندات الملزم شهرها، فقد أوجبت المادة ، شهر العقود التوثيقية من قبل الموثيقين، وشهر القرارات القضائية من قبل كتاب الضبط،إضافة إلى شهر العقود والقرارات الإدارية من قبل الهيئآت العامة.

ومن أجل توضيح ذلك سنتناول ، أهم السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري (الفرع الأول)، ثم الجهات المصدرة لها والتي تؤثر في عملية الشهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري

إن الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري، تودع بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، ولأجل ذلك يخصص سجلا خاصا يقيد فيه يوما بيوم الوثائق المودعة، قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها، ويعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند إستوجب القانون إخضاعه لعملية الشهر.

ويمكن تقسيم السندات بصفة عامة إلى قسمين رئيسين .سندات رسمية وسندات عرفية.

---

[1] – تقتضي القواعد العامة المتبعة في أنظمة الشهر بضرورة قيد الحقوق المختلفة في ظل نظام الشهر العيني، وقيد التصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي ومفاد ذلك أن بطلان التصرف في ظل نظام الشهر الشخصي يتبعه بطلان الحق الناتج عنه، أما في ظل نظام الشهر العيني، فالحق ينشأ= =بالشهر ولا عبرة بالتصرف. فإن كان السند هنا معيبا طهره الشهر ومنه الأخذ بمبدأ الإستقلالية بين الحق والتصرف أو السند الذي أنشأه. انظر في ذلك، صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص61.

أمـــا السندات الرسمية فهي تلك الصادرة عن موظف عمومي أو ضابط عمومـــي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وهي كثيرة ومتعددة فمن مشتملاتها العقود التوثيقية، العقود والقرارات الصادرة عن السلطات العمومية، الأحكام والقرارات القضائية.

وأما السندات العرفية فهي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف، سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من طرفهم بمعية الشهود إن وجدوا.

وإستنادا إلى نص المادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1] ،يكون الشهر إلزاميا بالنسبة إلى جميع العقود الرسمية المنشئـــة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية،و كذا جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل، وكذلك تسجيلات الرهون أو الإمتيازات، إلى جانب المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي، والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

من الصعب بما كان محاولة الإلمام بالسندات الواجبة الشهر، كون إزدهار المعاملات العقارية وتعقدها بين الأشخاص، وصدور تشريعات جديدة لتنظيم معاملات خاصة، قد يفرز نماذج أخرى من سندات لم نعهدها.

ولهذه الأسباب سنحاول تقديم بعض النماذج من هذه السندات معتمدين في ذلك على تقسيم خاص ونماذج خاصة، يتواتر إستعمالها يوميا بمصالح الحفظ العقاري، وعليه سنقسم هذه السندات إلى ثلاثة محاور أساسية[2] : سندات رسمية مدنية(الفقرة الأولى)، و سندات رسمية عامة(الفقرة الثانية)،وسندات قضائية(الفقرة الثالثة).

[1] – انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 31.

[2] – انظر: محاضرة المحافظ العقاري لولاية باتنة بمناسبة اليوم الدراسي المنظم بمعية مصالح العدالة للمجلس القضائي بباتنة والغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق في 04/04/25، ص 8، غيرمنشور.

الفقرة الأولى
السندات الرسمية المدنية

يقصد بها تلك السندات التي تعد لإثبات التصرفات والوقائع القانونية بين الأفراد وأهمها العقود التوثيقية ،والعقد حسب ما نصت عليه المادة 54 من القانون المدني الجزائري هو إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما. وتقسم العقود تقسيمات عديدة ومتنوعة منها : المسماة وغير المسماة، ومنها الملزمة لجانبين والملزمة لجانب واحد، ومنها الرضائية والشكلية، وهذه الأخيرة هي التي يجب أن تخضع لشكل معين هو الكتابة الرسمية التي يحققها التوثيق، ومن هذه العقود الرسمية[1] نذكر،عقد البيع للعقار[2] وهو من أكثر العقود شيوعا،والعقود المكرسة لحق الشفعة[3] ،وعقود المبادلات[4]،وعقد الرهن الرسمي[5]،إلى جانب عقد الإيجار لمدة 12 سنة . فهذه العقود يجب أن تقدم للإشهار ومن أجل ذلك يجب توثيقها وإخضاعها للشروط القانونية الواجبة، هذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75.

كذلك إلى جانب هذه السندات توجد الشهادة التوثيقية[6] ، فلقد نصت المادة 15 فقرة 2 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أن نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية. فالوفاة كواقعة مادية يترتب على مجرد

---

[1] – حسب نص المادة 324 من القانون المدني :العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه.

[2] – انظر: المادة 351 من القانون المدني وما بعدها.

[3] – انظر: المادة 801 من القانون المدني.

[4] – انظر: المادة 413 من القانون المدني.

[5] – وهو حسب نص المادة 882 من القانون المدني عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه في ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

[6] – انظر: حمدي باشا (عمر)، حماية الملكية العقارية الخاصة،الجزائر، دار هومة، طبع 2003، ص34 وما بعدها.

حدوثها إنتقال الملكية العقارية، لكن هذا الإنتقال يحتاج إلى سند قانوني ووسيلة فنية يقوم عليها، لذا إستوجب المشرع شهر حق الإرث وجعل وسيلته الشهادة التوثيقية، المعدة من قبل الموثق[1].

هذا ويوجد على الصعيد العملي عقودا أخرى تخضع لنفس الإجراءات لا يتسع المقال لذكرها منها : الهبة، الوصية.... وما ذكرنا ماهو إلا فيض من غيض.

الفقرة الثانية

السندات الرسمية العامة

نقصد بها تلك السندات المحررة من قبل موظف عمومي ،مخول قانونا لذلك والمتضمنة معاملات عقارية ومن بينها العقود الإدارية، وهي العقود التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما،ونذكر منها العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية، تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية، حيث تنص المادة 12 منه على أنه يعد العقد حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء و/أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة –تسوية الوضعية–[2].و العقود الإدارية المبرمة بموجب القانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأمـــلاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري . و العقود المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة[3] التي تتناول عقود التصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة وكذلك عقود الإستئجار والإقتناء وهذا ما نصت عليه المادة 179 من المرسوم التنفيذي رقم 91–454 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك وكذلك المواد 89–90–91 من القانون رقم 90–30.

---

[1] – المادتان 39، 91 من المرسوم رقم 63/76.

[2] – انظر: قدوج (بشير)، مرجع سابق، ص 328.

[3] – انظر: يحيـــاوي (أعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 41.

إلى جانب العقود الإدارية توجد القرارات الإدارية[1]، فأحيانا تلجأ الإدارة من أجل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية، تنقل بموجبها حق الملكية إليها ومن بينها – نزع الملكية للمنفعة العامة، المنصوص عليها في إطار القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991 وهو حسب المادة 2 منه طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم اللجوء إليها إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.كما توجد شهادات الحيازة ،وهي تمكن حسب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ،كل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة ،وهي تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي، وتسلم هذه الشهادة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين.

الفقرة الثالثة

السندات القضائية[2]

إن الأحكام النهائية المثبتة أو الناقلة أو المعدلة أو المنشئة أو المبطلة للحقوق العينية العقارية، هي سندات رسمية تحل محل العقود المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للحقوق العينية العقارية، ويتم شهرها بالمحافظة العقارية ومن بين هذه الأحكام نذكر ، حكم رسو المزاد و الذي يعتبرحسب المادة 394 من قانون الإجراءات سندا للملكية، فالملكية تنتقل وتثبت لصالح المزايد بعد تسجيل الحكم وشهره خلال الشهرين التاليين من إصدار الحكم، وفي حالة عدم الشهر خلال هذه المدة فإنه يجوز طبقا للمادة 396 ق.إ.م إعادة البيع بالمزايدة.

وكذا حكم تثبيت حق الشفعة . والشفعة رخصة تجيز حلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال المنصوص عليها في المادة 795 ق. مدني ويجب رفع الدعوى أمام

---

[1] – انظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 50.

[2] – انظر: حمدي باشا (عمر)، حماية الملكية العقارية الخاصة،مرجع سابق، ص 53 وما بعدها.

المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، والحكم الصادر يعد سندا للملكية العقارية يتم شهره حسب المادة 803 ق.م.

هذا إلى جانب حكم قسمة المال المشاع ،فإذا أراد شريكا في الشيوع، الخروج من ذلك، له الحق في اللجوء للقضاء من أجل إستصدار حكما يقوم مقام العقد، وذلك حسب المادة 727 ق. مدني، وعلى المحكمة أن تفصل في تكوين الحصص وتجري القسمة، إذا كان العقار قابلا للقسمة عينا، وإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ويكون الحكم الصادر سند الملكية بشهره بالمحافظة العقارية، وإن تعذر ذلك أو أدت القسمة إلى نقص كبير في الأموال بيع هذا العقار بالمزاد.والحكم المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب ، فقد أجازت المادة 827 من القانون المدني للحائز حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة 15 سنوات، إذا نازعه شخصا في ملكية العقار أن يرفع دعوى قضائية ليثبت حيازته بحكم يكون هذا الأخير سندا لإمتلاك العقار[1].

لقد كانت هذه إطلالة على بعض السندات الرسمية التي أوجب القانون إشهارها، دون أن ننسى الإشارة إلى وجود سندات أخرى، صادرة عن جهات مختلفة، لابد لها من هذه الإجراءات وعلى سبيل المثال الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي والمحررة من طرف مدير الشؤون الدينية[2]،والسندات المحررة من طرف القنصليات[3] ،إلى جانب السند المحرر من طرف المدير الولائي للمسح العقاري، حيث خوله القانون إعداد وتحرير المحاضر المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة، وذلك طبقا لنص المادة 83 من المرسوم رقم 63/76.

بعد أن حاولنا جرد بعض السندات الرسمية، نفحص الآن السندات العرفية، ومدى فعاليتها في تثبيت الملكية العقارية.

إن السندات العرفية[4]، كما قلنا هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات التصرف القانوني، الوارد فيه مع ضرورة التوقيع

---

[1] – قرار المحكمة العليا رقم 104967 مؤرخ في 1993/11/10 مجلة قضائية عدد 1 سنة 1994 ص 34.

[2] –انظر: المادة 11/26 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/02 المتعلق بالأوقاف.

[3] – انظر: نص المادة 340 من الأمر 12/77 المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية.

[4] – انظر: حمدي باشا (عمر)، المرجع السابق، ص 15.

عليه من قبل الأطراف والشهود إن إقتضى الأمر ذلك. ومن بين السندات العرفية الهامة في الميدان العقاري نذكر العقود العرفية التي لا تستلزم لتحريرها شكلا معينا ولا قالبا محددا كما لم يشترط القانون تحرير العقد العرفي بمضمون معين أو نصوص خاصة، أو فقرات محددة أو حتى باللغة الوطنية الرسمية، بل كل ما يشترط لصحة العقد العرفي هو التوقيع تطبيقا لنص المادة 327 من القانون المدني الجزائري التي تعتبر العقد العرفي صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط وإمضاء.

كما أن للتاريخ أهمية قصوى من أجل تحديد الزمن الذي أنشئ فيه التصرف القانوني فلكي تكتمل حجية العقد العرفي تجاه الغير ولكي يرتب آثاره الناقلة للملكية العقارية، يستلزم أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد العرفي ثابتا، حسب نص المادة 328 من القانون المدني من يوم تسجيله،أومن يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،أومن يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي،أومن يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

إن النقلة النوعية للمشرع الجزائري من الرضائية إلى الرسمية، بمقتضى الأمر 91/70 المتضمن مهنة التوثيق، والذي بدء سريانه في 1 جانفي 1971، خلقت نوعا من الفراغ في إيجاد حلول للعقود المحررة، قبل هذا التاريخ سواء منها الثابتة التاريخ، أو التي ليس لها تاريخ ثابت. ولتكريس فعاليتها يجب إيداعها لدى الموثق طبقا للمادة 05 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق لإعطائها الصبغة القانونية بشرط التأكد من ثبوت تاريخ العقد العرفي.

أما بالنسبة لأصحاب العقود العرفية غير ثابتة التاريخ، فيتعين عليهم اللجوء إلى القضاء من أجل تثبيت صحة العقد العرفي، ومن ثمة شهره بمصالح الحفظ العقاري، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية – وزارة المالية.

هذا وقبل التطرق إلى الفرع الثاني، المتعلق بالأعوان والجهات المؤثرة في عملية الشهر، إرتأينا الحديث عن شهر الدعاوى العقارية، وقد أرجأنا الكلام عنها إلى هنا نظرا لما تثيره من إشكالات في المجال العملي.

فعملية الشهر لا تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات فقط، بل هناك مجموعة من الدعاوى العينية الرامية إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر بالمحافظة، فإذا كانت الحقوق العينية الأصلية تشهر بالتسجيل والحقوق التبعية تشهر بالقيد، فإن الدعاوى العقارية تشهر بطريقة ثالثة ألا وهي التأشير الهامشي[1].

لقد أوجبت المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 شهر الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ، أو إبطال أو إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها طبقا للمادة 14 فقرة 4 من الأمر 74/75 وهدف هذا الشهر هو إعلام الغير بأن العقار، هو موضوع نزاع أمام القضاء[2] ومن ثمة حماية حق المدعي، إذا تقرر بحكم لاحق، إذ يكون الشهر حجة على من كسب حقوقا عينية، إبتداء من تاريخ شهر الدعوى، وما يدعم هذا القول كونه لا يؤدي إلى إيقاف إجراءات الشهر، فإمكانية التصرف في العقار تبقى ممكنة وهذا ما يستشف من خلال المذكرة رقم 01385 الصادرة بتاريخ 1993/03/22 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية[3]. ويتم إشهار العرائض بإتباع عدة إجراءات[4].

لكن ولما كان إشهار الدعاوى العقارية الغرض منه فقط إعلام الغير، فإن القضاء بإلزاميته قد تقاذفته آراء الجهات القضائية، فهناك من يرى أن شهر الدعوى لا يعد قيدا على رفعها وذلك للتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى إلى جانب أن هذا الإجراء قد قرر لمصلحة رافع الدعوى[5].

وهناك من يرى ضرورة شهر الدعوى العقارية، وأن ذلك يعد قيدا على رفع الدعوى المتضمنة الطعن في صحة المحررات المشهرة، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار

---

[1] – انظر: حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 123.

[2] – انظر: المادة 86 من المرسوم رقم 63/76.

[3] – انظر: مجلة الموثق العدد 09 في جانفي 2000 ص 20.

[4]– انظر: الطيبي (محمد)، محاضرة بعنوان إشهار الأحكام والدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية، يوم دراسي من تنظيم الغرفة الجهوية لموثقي الشرق مع الهيئة القضائية ومصالح الحفظ بورقلة في 2004/04/15، غير منشور.

[5] – وهو ما ذهبت إليه الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في القرار رقم 130145 المؤرخ في 1995/07/12 ، مباركي يمينة ، مرجع سابق.

رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، وكذا المحكمة العليا في القرار رقم 108200 الصادر بتاريخ 1994/03/16[1].

الفرع الثاني
الأعوان والجهات المؤثرة في عملية الشهر العقاري

بعد أن تطرقنا في الفرع الأول إلى بعض السندات الواجب إخضاعها لعملية الشهر، نحاول في هذا الفرع معرفة أهم الجهات العاملة على تحرير تلك السندات، مهتدين بنص المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المذكورة سابقا. ونص المادة 13 من الأمر 74/75 التي أوجبت على المعنيين أن يودعوا لزوما، من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولا محررا على نسختين، حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب ضبط أو كاتب عقود إدارية على أن يرفق هذا الجدول بجميع السندات، والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار.

من هذا المنطلق سنركز على بعض الجهات حسب أهميتها، وذيوعها في الحياة العملية، فمن الضباط العموميين نذكر الموثق(الفقرة الأولى) ومن الموظفين العموميين نذكر كتاب الضبط والسلطات الإدارية كالمدير الولائي للفرع المحلي للمسح العقاري(الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى
الضباط العموميون

إن الضابط العمومي هو شخص يضطلع بممارسة جزء من صلاحيات السلطة العامة، على سبيل التفويض بمقتضى القانون، ومن بين هؤلاء الموثق، المحضر القضائي، المهندس الخبير العقاري. وسنحاول تقديم الموثق بإعتباره صاحب الصلة الكبيرة بعملية الشهر العقاري،فهو الشخص المؤهل قانونا لإثبات إرادات الأشخاص الطبيعية والمعنوية في

[1] – المجلة القضائية، عدد 2 لسنة 1995، ص 80.

محرر رسمي يسمى العقد.أما من الناحية القانونية، فهو حسب المادة 3 من قانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق[1]، ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ،يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.

والضبطية كصفة في الموثق، تعني أن عمله يقوم على التدقيق والتمحيص والضبط، فهو يعمل على أداء وظيفته بدقة وصرامة من دون تهاون أو تخاذل. أما صفة العمومية فتعني الشمولية، أي العمل على خدمة عامة الشعب وإضطلاعه بممارسة جزء من صلاحيات السلطة العامة، ومن بين المهام الأصيلة التي يتولاها الموثق هي تحرير العقود الرسمية، والعمل على شهرها ضمن الآجال المحددة[2].

إذ أن القانون قد يضيف ركنا آخر لقيام العقد، إلى جانب المحل، الرضا والسبب، متمثلا في التوثيق الذي يعني ربط إحكام الصلة بين طرفين وتثبيتها، وهو الفعل المعهود به للموثق، وقد أخضع المشرع الجزائري عقود نقل ملكية الحقوق المتعلقة بالعقار، منذ تاريخ 1971/01/01 بموجب الأمر 91/70 المنظم لمهنة التوثيق إلى الطابع الشكلي، فأوجب تحريرها من طرف الموثق تحت طائلة البطلان، وإنعدام الأثر القانوني[3]، فنصت المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 على أن كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي، على أن يعتبر ما ورد في هذا العقد حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني[4].

إن الموثق يرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام، سواء من الناحية العضوية أو الوظيفية، فمن الناحية العضوية نجده أحد الأعضاء الفاعلين في لجنة المسح، أما من الناحية الوظيفية فنجد عمله مرتبط بعملية المسح، أثناء القيام بالشهر، ويتضح ذلك عند إيداع العقود لدى المحافظة العقارية، فحتى لا يكون العقد موضوع رفض غداة الإيداع، يستحسن التنسيق بين

[1] – انظر: ج ر رقم 14 المؤرخة في 8 مارس 2006.

[2] – انظر: المادة 10 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

[3] – انظر: حمدي باشا (عمر)، بحث بعنوان المنازعات العقارية، المعهد الوطني للقضاء مارس 2001.

– حسب المادة 12 من الأمر 91/70 والتي استبعدت وحلت محلها المادة 324 مكرر من القانون المدني.

[4] – انظر: المادة 324 مكررة من القانون المدني.

المحافظ والموثق ومديرية مسح الأراضي، حتى يكيف الموثق عقده حسب الوضعية القانونية السائدة ويصدر دفترا عقاريا بإسم المالك الجديد، لأنه قد يتم إيداع العقد من قبل الموثق قبل إيداع وثائق المسح، وهنا يشهر العقد بنظام الشهر الشخصي، وينسق المحافظ مع مصلحة المسح بواسطة المطبوعة PR12 (changement dans la désignation des personnes physiques et des personnes morales)

كما قد يتم من جهة ثانية إيداع العقد من قبل الموثق بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية فهنا يجب على الموثق أن يعيد النظر في العقد وفقا لوثائق المسح والدفتر العقاري.

الفقرة الثانية
الموظفون العموميون

إن الموظف العمومي (Le fonctionnaire public) هو الشخص المعين من قبل الدولة بوصفها سلطة عامة للقيام بوظيفة معينة داخل الجهاز الإداري للأشخاص المعنوية العامة، لذا فهو يختلف عن الضابط العمومي (officier public) في كونه يتلقى أجره والأوامر من السلطة السلمية التي تعلوه.

وقد خول القانون مجموعة من الموظفين العموميين سلطة تحرير السندات الخاضعة للإشهار، من ذلك مدراء أملاك الدولة للولاية، والذين يعتبرون موثقي الدولة بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة، والخاصة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كيفيات ذلك.

ومن نماذج الموظفين العموميين كذلك كتاب الضبط لدى الهيئات القضائية وهي الفئة التي سنسلط عليها الضوء لمعرفة كيفية إشهار الأحكام والقرارات القضائية.

فلقد أوجب المشرع الجزائري في نصوص عديدة منها المادة 90 من المرسوم 63/76 والمادة 13 من الأمر 74/75، وكذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 1990/07/28 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية[1]، على كتاب الضبط أن يعملوا على إشهار الأحكام والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار، وعلى غرار جميع الوثائق يجب أن يكون الحكم القضائي مستوفيا من

[1] – انظر: ج ر، رقم 32 المؤرخة في 1990/08/01, ص 1039.

حيث المحتوى والشكل، لجميع الشروط المطلوبة كأن يكون، الحكم نهائيا، أي إستوفى جميع طرق الطعن[1]، وأن يعين العقار بصفة دقيقة. وهنا يجب التمييز بين ما إذا كان العقار واقع في منطقة شملتها عملية المسح أم لا. والتعيين هنا يستلزم ذكر بلدية الموقع والمكان المسمى أو ذكر الشارع والرقم ثم رقم القسم، فرقم مجموعة الملكية على مخطط المسح، إلى جانب المساحة والمحتويات. وعندما يتعلق الأمر بجزء من ملكية مشتركة فيجب أن يعد ضمن الشروط المقررة،جدولا وصفيا للتقسيم أو عند الإقتضاء ذكر الجزء طبقا لجدول وصفي معد ومشهر سلفا[2].

أما إن لم تشمله عملية المسح، فيخضع للشروط المنصوص عليها في المادة 114 من المرسوم 63/76 من ذكر لنوع العقار وموقعه ومحتوياته، وتعيين للأطراف، وتحديد لأصل الملكية، وثمن العقار لأجل إستيفاء حقوق الشهر[3]. هذا ويجب التذكير على أن السند المقدم للإشهار، يجب أن يحرر في نسختين إحداهما بالضرورة مطبوع نموذجي أو ما يعرف بالنقلة (PR6) يخص النسخة التي ستحفظ بالمحافظة العقارية[4].

إلى جانب ذلك ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط إضافة إلى ما سبق تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا للمحافظ العقاري مستخرجا موجزا للحكم القضائي يتم إعداده على مطبوعات تقدمها الإدارة، تسمى مستخرج المسح والعقد (Extrait Cadastral et extrait d'acte) PR4 bis وذلك وفقا للمواد من 74 إلى 79 من المرسوم 63/76 هذا إذا تعلق الأمر بنقل حق الملكية دون تغيير في حدود العقار، أما إذا تعلق الأمر بتغيير في حدود العقار فإنه يجب تقديم وثائق القياس[5].

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من النصوص القانونية التي أوعزت إتمام إجراء إشهار الأحكام والقرارات القضائية بداهة إلى كتاب الضبط، إلا أنه لوحظ إنكفاف كتاب الضبط عن تحرير هذه العقود المتضمنة إيداع هذه الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضى فيه

---

[1] – انظر: المادة 99 الفقرة 3 من المرسوم 63/76.

[2] – انظر: المادة 66 من المرسوم 63/76.

[3] – انظر: المادة 34 من المرسوم 63/76.

[4] – انظر: المادتين 92–93 من المرسوم السابق.

[5] – لمزيد من التفصيل أنظر الملحق رقم 07.

والفاصلة في الدعاوى العقارية. وأصبح أقصى ما يقوم به كاتب الضبط هو تسجيل هذه الأحكام لدى مديرية الطابع والتسجيل والتأشير في أصل الحكم، ليتم بعد ذلك تحرير عقود لهذه الأحكام من طرف الموثق الذي يعمل على إشهارها.

هذا وقد وجد على الصعيد العملي أسلوبين لنظام الشهر العقاري سنحاول دراستهما في المطلب الثالث.

المطلب الثالث
علاقة المسح بأنظمة الشهر العقاري

يكون شهر الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية، بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها، في سجلات يمكن من خلالها لكافة الناس الإطلاع عليها ومعرفة ما جاء فيها من بيانات لأخذ شهادات عنها ويكون إثبات التصرفات هذه بعدة طرق منها التسجيل (Transcription) وهو طريق ضروري في الحقوق العينية الأصلية، ومنه القيد (Inscription) وهو طريق كاف في الحقوق العينية التبعية .

ويختص نظام الشهر بالعقار دون غيره، كونه لا يتسع للتصرفات الواقعة على المنقول لكثرة تداولها وعدم استقرارها، كما لا يتسع للوقائع المادية، لأن أكثر هذه الوقائع لها علامات ظاهرة محسوسة[1].

وحتى يكون نظام الشهر سديدا وفعالا، يجب أن يكون محكما في ترتيبه، وفي حجيته كون الترتيب الجيد ييسر لذوي الشأن معرفة ما يهمهم معرفته حول التصرفات الواقعة على العقار، وكون الحجية المطلقة الناتجة بعد التحري الدقيق، حول صحة التصرف تدعم الثبات والاستقرار[2].هذا ونظرا للأهمية القصوى، المتجلية من وراء قيام هذا النظام، لم يخلو بلد

---

[1] –انظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد) ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 4، العقود التي تقع على الملكية، عقد البيع، ط3 الجديدة، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص 434.
– قد تشهر بعض المنقولات كالسفن وبعض الوقائع المادية كالموت وما يرتبه من حق الإرث.

[2] –انظر: سوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، الأردن ، مكتبة دار الثقافة، ط2001، ص 131.

متحضر منه، إذ عملت الدول على إقامته، حسب سياساتها وإمكانياتها. فكان لنا على مستوى التشريع المقارن أسلوبان للشهر،سنحاول التطرق بنوع من التفصيل لهذين النظامين ،وهما الشهر الشخصي (الفرع الأول).والشهر العيني (الفرع الثاني).و نحدد العلاقة التي تربطهما بعنوان بحثنا ألا وهو المسح العقاري(الفرع الثالث).

الفرع الأول
نظام الشهر الشخصي

وفقا لتطور تاريخي طويل، ظهر نظام الشهر الشخصي، والذي عجلت بظهوره مجموعة من الأسباب، أساسها الحاجة إلى تحصيل الضرائب، إذ كانت الدول اللاتينية تخصص لأصحاب الأملاك العقارية سجلات لذلك. تقسم إلى خانتين، الخانة الأولى يسجل فيها الملاك، والخانة الثانية تخصص للمساحات العقارية التي يملكونها، وهذا كله من أجل إحصاء الملاك، وتسهيل عملية جمع الضرائب من المعنيين بها شخصيا. ونظرا للفائدة التي كان يحققها هذا النظام آنذاك، فقد أخذت به معظم بلاد العالم كإيطاليا، إسبانيا، البرتغال، بلجيكا، اليونان، دول أمريكا الجنوبية[1] وفرنسا التي شهد تطبيق هذا النظام فيها عدة مراحل، فبعد أن كان إشهار التصرفات العقارية والرهون هناك مشترطا في منطقتين فقط هما فلاندر Flandres وبريطانيا Bretagne[2] ،أصبح في العام الثالث للثورة الفرنسية إشهار الرهون الرسمية واجبا في كامل الإقليم. وفي العام السادس صدر قانون 11 بريمار Brumare والذي فرض في الوقت نفسه، إشهار التصرفات العقارية الواقعة على عقارات قابلة للرهن الرسمي، دون التمييز بين تصرفات التبرع وتصرفات المعاوضة، كما نظم هذا القانون الإشهار بإستحداث مصلحة لحفظ الرهون الرسمية في كل إقليم وبقي الحال كذلك إلى أن صدر القانون المدني الفرنسي سنة 1804، أين أصبح الإشهار يمس كذلك الرهون غير الرسمية وحقوق الإمتياز، أما بالنسبة للتصرفات العقارية فإنه أخضع منها الهبات التي

---

[1] –انظر: بوحلاسة(عمر)،تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد 10 سنة 2003، ص 37.

2–انظر: Pierre (RAYNAUD) Marty (Gabriel) OP – CIT, p 452.

تنصب على أموال قابلة لرهنها رسميا وتخلى عن الإشهار بالنسبة للتصرفات العقارية الأخرى، وكذا بالنسبة لإنشاء حقوق عينية ذات طابع المعاوضة ،إلى أن أعادها وأوجبها القانون المؤرخ في 1855/03/23[1]. هذا وقد عممت السلطات الفرنسية العمل بهذا النظام على مختلف مستعمراتها[2]، ومنها الجزائر –التي شهدت قبل ذلك نوعا من العلانية والإشهار في المعاملات العقارية إبان حكم الشريعة الإسلامية أين أنشئ الدفتر الخاقاني[3] – حيث تقرر إمتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر بموجب قانون سنة 1834. هذه الأخيرة التي إستمر العمل بها بعد الإستقلال مباشرة إلى حين صدور التشريعات الوطنية وبذلك تكون الجزائر قد طبقت نظام الشهر الشخصي، الموروث عن الإدارة الفرنسية، هذا النظام الذي يمكن أن نستشف تعريفه من التسمية نفسها، فكلمة شخصي تدل على أن الشخص هنا يكون محل إعتبار كونه المحور الأساسي لشهر التصرفات العقارية ،ومن ذلك أمكننا القول بأنه ذلك النظام الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في إعلان التصرفات العقارية.

إن قيام نظام الشهر الشخصي يتطلب إنشاء سجلين ،سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.وسجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المراد شهرها، حيث أن السجل الأول ترتب فيه التصرفات حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين، فيخصص لكل حرف من الحروف صفحة واحدة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أهمية الإسم من حيث الشيوع أو الندرة، وهنا يخصص للإسم الشائع عدة صفحات في حين الإسم النادر تخصص له صفحات أقل. وهذا محاولة لإستيعاب كل التصرفات الواقعة[4] ،ويمكن هذا السجل الشخص الراغب في شراء عقار معين التأكد من إسم المالك، فإن كان هذا الإسم ما زال قائما في كبد السجل،

---

[1] –انظر: آث ملويا (حسين بن الشيخ)،المنتقي في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، طبع 2005، ص249–250.

2–انظر:.Pierre (RAYNAUD) Marty (Gabriel) OP – CIT, p 457

[3] –انظر: فيما سبق المطلب الثاني ، المراحل التاريخية للمسح، مرحلة الحكم الإسلامي ص 17 و ما بعدها.

[4] –انظر: بوشنافة (جمال)، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، الجزائر، دار الخلدونية، ص 16.

فمعنى ذلك أن صاحبه ليزال مالكا للعقار، وإذا لم يوجد هذا الإسم كان ذلك دليلا على أن العقار قد خرج من يده، عن طريق التصرف لصالح الغير.

إن الأمر الأولي الذي يمكن ملاحظته، حول هذا السجل هو أن ذا المصلحة لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، دون معرفة ما أثقله من حقوق عليه، وهذا ما يثير نوعا من الجدل، فقد يتصرف أحد الأشخاص – غير المالك الحقيقي – للعقار بالبيع مثلا ويسجل هذا البيع بإسمه ،ومن جانب آخر قد يتصرف المالك الحقيقي بالتصرف نفسه ويقدم على تسجيل هذا التصرف بإسمه، مما ينتج لنا تصرفين مختلفين لنفس العقار في صفحتين متباعدتين[1] ،وهذا قد يكون عيبا من عيوب هذا النظام والتي سنعرج عليها(الفقرة الثانية)، بعد أن نبين أهم المبادئ والخصائص التي يقوم عليها(الفقرة الاولى).

الفقرة الأولى

خصائص نظام الشهر الشخصي

كأي نظام قائم بذاته يتميز نظام الشهر الشخصي بعدة مميزات ،فلو نظرنا إلى الأساس الذي يقوم عليه الشهر هنا لوجدناه أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات، إذ لا ينظر إلى العقار محل التصرف ولا إلى مواصفاته من موقع وحدود ومساحة.أما من حيث الحجية فليس لنظام الشهر هذا أي قوة ثبوتية، ذلك أن التصرفات المراد شهرها لا يتم فحصها والتحري من دقتها بل تشهر كما هي. حيث أنه إذا تبين أن الشخص المتصرف في العقار والمشهر بإسمه لم يكن صاحبا للحق، فإن هذا الحق لا ينتقل إلى المتصرف إليه رغم شهر التصرف، إذ يحق لصاحب المصلحة أن يبطل هذا الشهر، كونه لا يصحح عقدا باطلا ولا يخلق عقدا معدوما[2]. و هذه الخاصية نستنتج منها عنصرين مهمين يتمثلان في[3] ، أن الشخص لا يملك إلا ما ملك، ومعنى ذلك أن الفرد قد يتصرف في العقار بالبيع ثم يظهر شخص ثالث ينازع المشتري في العقار بصفته المالك الحقيقي، فلا يحول الإشهار هنا أمام الإسترداد.

---

[1] –انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 14.

[2] – انظر: شنب (محمد لبيب)، مرجع سابق، ص 60.

[3] – انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص 23.

كذلك أن الشخص لا يستطيع أن ينقل إلى غيره حقوقا أكثر مما يملك هو ومفاد هذا العنصر أن التصرف ينتقل كما هو فإن كان معيبا بقي كما هو وإن كان صحيحا إستقر على ذلك، فالتسجيل هنا لا يحصن التصرف، بل الحق يبقى في ظل هذا النظام يتماشى مع التصرف الذي أنشأه من حيث الوجود والعدم. فالشهر هنا كما قال الأستاذ MAZAUD ماهو إلا وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات فقط[1].

إن هذين العنصرين قد يجعلان المتصرف إليه مهدد المركز القانوني، الأمر الذي يجرنا للحديث عن مساوئ هذا النظام وعيوبه، لكن قبل ذلك نتطرق إلى بعض المزايا – حتى وإن كانت قليلة – التي يتمتع بها، والتي لا يمكن نكرانها فمن ضمن هذه المزايا سهولة معرفة أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات وأسماء آبائهم وأجدادهم بالكامل، وكذا الوقوف على أسماء المالكيين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار في المدد السابقة كون مناط الشهر في هذا النظام هو أسماء الأشخاص لا العين ذاتها[2].إلى جانب هذا يتميز نظام الشهر الشخصي كذلك بسهولة إجراءاته وقلة تكاليفه وبعده عن التدقيق والتمحيص وعدم إعتماده عن إجبارية الحصر الشامل للعقارات يجعله نظاما في متناول كل الدول بغض النظر عن إمكانياتها.

في كنف هاتين الميزتين عششت مجموعة من العيوب، كانت كالداء الذي أكل هذا النظام ونخر عظامه، وعجل برحيله، ليفسح المجال أمام نظام جديد أكثر فعالية منه.

الفقرة الثانية

عيوب نظام الشهر الشخصي

يمكن النظر إلى هذه العيوب من جانبين أساسيين هما : جانب الحجية وجانب الترتيب، لأن النظام المحكم هو ذلك المنتظم في ترتيبه والفاصل في حجيته.

---

[1] - انظر : MAZAUD, Leçons de droit civil, T3, 1er vol, sûretés et publicité foncière par chabas (F), 6ème éd, 1988, P : 593.

[2] – إن تسجيل التصرف باسم شخص معين هو قرينة قانونية على أن هذا الشخص هو مالك العقار الحقيقي، وبالرغم من أنها قرينة بسيطة إلا أن دحضها ليس بالأمر الهين.

فمن حيث الترتيب نلاحظ أن التسجيل يكون وفقا لأسماء الأشخاص الأمر الذي يجعل صاحب المصلحة لا يعرف من سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار، بغض النظر عما وقع على هذا العقار من تصرفات. إذ قد يتصرف أحد الأشخاص في عقار غير مملوك له فيسجل هذا التصرف بإسمه، ثم يتصرف المالك الحقيقي في العقار نفسه فيسجله بإسمه أيضا، الأمر الذي ينتج لنا تصرفين متفرقين في موضعين متباعدين تحت إسمين مختلفين[1].

إن هذا العيب في هذا النظام يجعل منه نظاما غير دقيق ولا يساهم بشكل جدي في إستقرار الملكية،كونه لا يسهل الإحاطة بالرصيد العقاري من جهة ،و كونه قد يخلط الأسماء نظرا لتشابهها من جهة ثانية.

هذا من حيث الترتيب، أما كون هذا النظام معيبا من حيث الحجية، فهو لا يعطي القوة الثبوتية المطلقة للتصرفات المشهرة كما قلنا، إذ يمكن من ظهور حالات التزاحم لأصحاب الحقوق، نتيجة الإشهار المزدوج. كما يمكن من كسب حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم ومرد ذلك هو عدم التحري عادة عن صحة التصرفات.
وهذا العيب كذلك يجعل من هذا النظام لا يساهم في الائتمان العقاري ،لأنه لا يساهم في المراجعة الدقيقة قبل عملية الشهرمن جهة،كما أنه لا يسهم في نقل الملكية والحقوق العينية منجهة ثانية، فالحق العيني هنا ينشئ صحيحا بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون[2].

نظرا للعيوب السالفة الذكر، والتي تشكل عائقا أمام سياسات الدول، خاصة تلك التواقة للنمو، وفتح باب الإستثمارات على مصراعيه كالجزائر، نادى الفقهاء إلى ضرورة تغيير هذا النظام، وإيجاد بديل له، ومن ضمنهم الدكتور أبو النجا[3] والفقيه POUYANNE Maurice وغيرهم الذين رأوا أنه لا خيار ولا مناص من إتباع نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي سنحاول التطرق إليه في الفرع الثاني.

[1] – انظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، مرجع سابق، ص 436.

[2] – انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 14.

[3] – انظر: أبو النجا (ابرهيم), السجل العيني في التشريع المصري،مصر،مطابع جريدة السفير، ط1978، ص 27 وما بعدها.

الفرع الثاني
نظام الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني هو ذاك النظام الذي يعتمد في شهر التصرفات العقارية، على العين ذاتها، أي على العقار موضوع التصرف نفسه، فإذا كان نظام الشهر الشخصي يخصص صفحة من السجل لكل إسم، فإن نظام الشهر العيني عكس ذلك إذ يخصص صفحة من السجل لكل عقار أو عين يدون فيها موقعه وحدوده ورقمه ومساحته وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه من بيع ورهن وهبة وغيرها، بحيث تكون هذه المعلومات المدونة في هذا السجل بمثابة الحالة المدنية للشخص الطبيعي.

ولقد أرجع المؤرخون ظهور نظام الشهر العيني إلى بداية النصف الثاني من القرن 19 في أستراليا على يد السيد "روبرت تورنس[1] « Sir Robert Torrens » إذ كان روبرت تورنس هذا يشغل منصب أمين عام للعقود، في جنوبي أستراليا أين لاحظ حينها أن إنتقال الأراضي إلى أصحابها كان يتم بطريقتين ،فإما بمنحة من الدولة وهذا الطريق لا يثير في كثير من الأحيان نزاعات لأن الدولة عملت حينها على تقييد الأشخاص الذين تمنحهم تلك الأراضي في دفاتر خاصة.

وإما بالطرق العادية كالبيع والوصية ونحوها من التصرفات القانونية وهذه الطرق كثيرا ما كانت تثير العديد من النزاعات، يتعذر معها معرفة المالك الحقيقي للعقار. لهذه الأسباب وبحكم الوظيفة التي كان يشغلها "تورنس" من قبل كمراقب في إدارة الجمارك وإطلاعه على نظام ملكية السفن البحرية والذي بموجبه يتم تقييد أسماء مالكي السفن وجميع العقود أو التصرفات الجارية على هذه السفن في سجل خاص يفتتح في ميناء التسجيل، سعى هذا الأخير وناضل من أجل أن يقر البرلمان الأسترالي نظاما مماثلا يهتم بالأراضي. وفعلا نجح في ذلك وأقتنع البرلمان بالأمر، لتكون ثمرة ذلك صدور قانون

---

[1] – يطلق البعض تسمية السجل العقاري على عملية الشهر العيني ومن ذلك المشرع الجزائري الذي أورد هذه التسمية في تشريعاته منها الأمر 74/75 وكان من الأولى تسميته بنظام الشهر العيني كون كلا النظامين الشخصي والعيني يعتمدان على سجلات من جهة ويتعلقان بالعقار من جهة ثانية.

" Real property act" الذي أصبح يعرف فيما بعد بقانون أو طريقة "تورنس" كان ذلك في الثاني من جويلية سنة 1858، وقد أدخل على هذا القانون عدة تعديلات سنة 1861 ليتم وضعها حيز التنفيذ عام 1873[1].

وقد إقتبست مختلف التشريعات في العالم أهم المبادئ والقواعد التي وضعها "تورنس" وعملت على بلورتها وإدخال ما يتماشى وسياساتها من أجل تطبيق نظام الشهر العيني ومن بين الدول التي لجأت إلى ذلك نذكر الجزائر، تونس، سوريا، لبنان، العراق، مصر، ألمانيا، سويسرا، النمسا، السويد، إسبانيا، إنجلترا، مالطا، سنغفورة، البرازيل.

وكأي نظام قائم بذاته، يعتمد نظام الشهر العيني على مبادئ يتكئ عليها(الفقرة الأولى) وله ميزات تزيد من قوته لإكتساح الساحة العقارية (الفقرة الثانية)، كما له عيوب تحاول زعزعة إستقراره(الفقرة الثالثة)، وسنحاول التطرق إلى هذه العناصر الثلاثة المتداخلة.

الفقرة الأولى
مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم هذا النظام على عدة مبادئ أساسية تم وضعها لتجنب عيوب النظام السابق، وأهمها مبدأ التخصيص، ومبدأ القيد المطلق، ومبدأ الشرعية. أما مبدأ عدم سريان التقادم، ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، فهما في الحقيقة متصلان إتصالا وثيقا بمبدأ القيد المطلق وينتجان عنه. فمبدأ التخصيص[2] يقصد به تخصيص صفحة، أو كما يعرف بطاقة عقارية، لكل عقار، تدون فيها كل التصرفات الواقعة على هذا العقار ومجموع هذه الصحائف العينية أو البطاقات هي ما يكون لنا السجل العيني الذي إستمد منه الفقهاء تسمية نظام الشهر العيني[3].أما مبدأ القيد المطلق فيعني أن جميع التصرفات الواردة عل العقار سواء كانت منشئة أو معدلة أو ناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى، أصلية كانت أم تبعية لا يمكن الإحتجاج بها إلا من تاريخ قيدها في السجل العيني[4]. في حين يقصد بمبدأ الشرعية[1] العمل

---

[1]–أنظر: عيد (إدوار)، مرجع سابق،ص 19–20.

[2] – انظر: بوشنافة (جمال)،مرجع سابق، ص 29.

[3] – انظر: عيد (إدوار)، مرجع سابق، ص 11.

[4] – انظر: فيما سبق خصائص نظام الشهر العقاري ص 52.

الذي يقوم به الموظف المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العيني (المحافظ العقاري) ،و المتمثل في المراجعة الدقيقة لجميع العقود الواردة إليه قصد إشهارها.

الفقرة الثانية

مزايا نظام الشهر العيني

لنظام الشهر العيني مزايا عديدة، فكونه تاليا في الظهور من حيث الزمان لنظام الشهر الشخصي، حاول تفادي عيوب هذا الأخير والبروز بمحاسن عديدة فهو الذي يعمل على توفير الحماية القانونية الكاملة للمتعاملين كونه يعتمد على العقار عينه، فيستبعد تأثير تشابه الأسماء،و اتسامه بصفة الحجية الكاملة،وعدم سريان التقادم في مواجهة صاحب الحق.وهو الذي يساهم في استقرار الملكية العقارية ،لاعتماده على المراجعة الدقيقة للسندات قبل الشهر،و تصحيح عيوب التصرف إن وجدت،كما بفضله تنتقل الملكية العقارية أي أنه لم يوجد للإعلان فقط.

من جهة أخرى يعكس هذا النظام الحالة الحقيقية للعقار وهذا يسمح بسهولة معرفة الحالة القانونية للعقار،وييسير الإحاطة بالرصيد العقاري،ثم يسهل تحديد الوعاء الضريبي بطريقة سليمة وعادلة،مما يساعد على ارتفاع قيمة العقار.

الفقرة الثالثة

عيوب نظام الشهر العيني

رغم المحاسن التي عددناها والتي يتمتع بها هذا النظام، والأهداف المثلى التي يسعى إلى تحقيقها، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب التي ما فتئت تقف كحجر عثرة في وجه الدول ومن ذلك ، كثرة النفقات فتطبيق مثل هذا النظام، يتطلب حصرا للعقارات كلها، الأمر الذي يوجب أعباء وتكاليف مالية باهظة، ورجالا متخصصين، إلى جانب فترة زمنية كافية، وهذا ما لا تستطيع بعض الدول توفيره خاصة الدول النامية ذات الدخل المحدود[2].

---

[4]– يمكن القول إن قيام هذا المبدأ لهو ضرورة حتمية لمنع ضياع الحقوق كما أنه قاعدة حتمية لقيام مبدأ القيد المطلق.

[2] – انظر: طوايبية (حسن) ، مرجع سابق، ص 14.

كذلك في ظل هذا النظام يمكن التضحية بالمالك الحقيقي ،ذلك أن الملكية لا تنتقل إلا بالشهر، وهذا الأخير يتمتع ويتحصن بقوة القيد المطلق، فإن كانت التصرفات مشوبة بعدم الصحة أو باطلة، يعمل على تصحيحها وتطهيرها مما قد تضيع معه حقوق المالك الحقيقي.من جهة ثالثة قد تتفتت الملكية ،إذ أن تخصيص لكل عقار صحيفة عينية، بغض النظر عن مساحته، قلت أم كثرت، يجعل تطبيقه في البلدان التي تكون فيها الملكيات صغيرة جدا، أمرا عسيرا للغاية خاصة عند إنتقال الملكية بالميراث.كما أنه من جهة أخرى نجد صفحة السجل لا تبين إلا عقارا واحدا مملوكا لشخص أو أشخاص بذواتهم، وهي وإن كانت تبين لنا جميع الأحوال التي يكون عليها العقار في وقت معين، فإنها كالنظام الشخصي، لا تهدينا إلى ما يملكه الشخص من عقارت أخرى أو ماله من حقوق على عقارات مملوكة لغيره، وذلك من أجل تطبيق القانون في الأحوال التي تتطلب تلك المعرفة[1].

لقد كانت هذه بعض العيوب التي تعتري نظام الشهر العيني، لكن وبالرغم من ذلك لو وازنا بينه وبين النظام الذي سبقه، لوجدناه أكثر أمانا وضمانا لإستقرار الملكيات، لأن تلك العيوب يمكن التقليل من حدتها بتسيير صحيح للميزانية، كذلك إن نظام الشهر الشخصي هو أيضا يحتاج إلى ميزانية كبيرة، هذا من جهة ومن جهة ثانية إن التضحية بالمالك الحقيقي مع إستقرار الملكية خير من بقائه مع زعزعتها، بالرغم من أن هذه الحالة نادرة الوقوع ومن جهة ثالثة لمنع التشتت الدقيق للملكية يمكن وضع حد أدنى للمساحة[2].

ولتفوق نظام الشهر العيني لجأت إليه معظم الدول وتبنت قواعده ومن ذلك الجزائر، لكن كثيرا ما يرتبط إسم المسح العقاري بهذا النوع الحديث، فهل يعني أن نظام الشهر الشخصي ليست له علاقة بعملية المسح العقاري ؟ !.

هذا ما سنحاول التطرق إليه في الفرع الثالث.

[1] –انظر: حامد (مصطفى)، مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، 21–26 مارس، 1976، ص 586.

– لتفادي هذا العيب نصت بعض الأنظمة على وضع فهارس بأسماء الأشخاص وإدراج ما يملكون من عقارات مقابل هذه الأسماء ومنها النظام التونسي، لكن ألا يعني هذا مزاوجة بين النظام الشخصي والنظام العيني ؟

[2] – انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص 47.

الفرع الثالث

علاقة المسح بنظامي الشهر

لقد وجد على الصعيد العملي كما تطرقنا آنفا نظامان للشهر العقاري، نظام شخصي ونظام عيني، ولكل نظام عيوب كما له مزايا ومن بين العيوب التي تؤخذ على نظام الشهر العيني، كثرة تكاليفه كونه يوجب مسحا شاملا لكافة الأراضي والعقارات المتواجدة على الإقليم، وتحديدها تحديدا دقيقا، وهي العملية التي تتطلب جهدا مستمرا، ونفقات طائلة وإشرافا حازما، فالمسح هنا يعتبر الأساس التقني لهذا النظام[1]، لكن هل يعني هذا القول على عمومه أن عملية المسح ترتبط فقط بنظام الشهر العيني ؟ !.

حقيقة يعد مسح الأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، ذلك أننا نجده من بين الركائز الأساسية التي يعتمد عليها، فالنص على مبدأ التخصيص، يعني تحديد معالم الأرض ومساحتها وتقسيمها إلى أقسام ووحدات عقارية وإعطاء كل قسم أو وحدة عقارية رقما ثم تخصص كل صحيفة لوحدة عقارية برقمها وموقعها، على أن تدون على هذه الصحيفة كل التصرفات الواردة على تلك الوحدة العقارية، وبعد إعداد مجموعة الصحائف العقارية ينشؤ لنا السجل العقاري،الذي يتطلب إرساء قواعده تكاليف ثقيلة،لكن هذا لم يمنع الدول من تبني هذا الخيار و الإسراع في تطبيقه لما له من أهمية قصوى بما يوفره من استقرار للسياسات المختلفة،لهذا السبب لجأت الدول إلى إتباع ثلاثة مناهج .

المنهج الأول وفيه يطبق نظام السجل العيني اختياريا وذلك حسب رغبة الأفراد وإمكانياتهم المادية، إذ يتحمل صاحب الحق العقاري النفقات وتأخذ بهذا المسلك أستراليا[2]والمغرب[1].أما المنهج الثاني ففيه يطبق نظام السجل العيني وجوبيا في المناطق

---

[1] – انظر: رجيمي (نورالدين)، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، ع10 سنة 2003 ص25.

2 – انظر: عبد التواب(معوض) ، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، د.ت، ص 67.

– انظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، نظام السجل العقاري،مرجع سابق، ص 37.

التي شملها المسح وعلى سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح. وهنا تترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام وذلك حسب قدراتهم المالية، ومن الدول التي تأخذ بهذا المبدأ سوريا ولبنان وتونس[2].في حين أن المنهج الثالث يطبق فيه نظام السجل العيني وجوبيا، وتكون هذه الوجوبية بطريقتين[3] ،فإما أن يفرض على أصحاب الحقوق العينية العقارية طلب اتخاذ الإجراءات اللازمة لإنشاء هذا السجل وفرض تاريخ معين للتسجيل، وإما أن يطبق نظام السجل العيني تدريجيا فيطبق على المناطق التي شملتها عملية المسح وهو ما تأخذ به الجزائر. في حين تبقى المناطق غير الممسوحة خاضعة لنظام الشهر الشخصي[4].

هذا ولو رجعنا إلى الدول التي تتبع أسلوب الشهر العيني لوجدنا تشريعاتها تنص على الإرتباط بين نظام المسح و نظام الشهر العيني، فالمشرع الجزائري مثلا أصدر عدة نصوص قانونية تضمنت هذه العلاقة، من بينها الأمر 74/75 الذي أشار في مادته الثانية إلى أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وقد أضافت المادة الثالثة منه على أن السجل العقاري هذا المؤسس نتيجة المسح يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية.

ما يستنتج من خلال هذين النصين، هو أن المسح العقاري يعتبر أساسا ماديا للسجل العقاري الذي بدوره يعتبر الأساس القانوني للمنظومة العقارية، كون هذا السجل يتم إعداده وفق إجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي.كذلك أشارت المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام إلى أن المسح يهدف إلى تقسيم الأرض إلى أقسام وأماكن معلومة فتكون بذلك هذه المساحة الشاملة والدقيقة بهذا المعنى هي عماد

[1] – انظر: خيري (محمد)، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، ط2، دار نشـــر المعرفة، الرباط، ص 142.

2 – انظر: يكن (زهدي)، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الأول، التحرير والتحديد، بيروت، دار الثقافة، د.ت, ص 15 و 168.

– انظر: السنوسي (محمد الطاهر), القانون العقاري ، ج 2 ، تونس، المطبعة العصرية، د.ت،ص 103.

3– انظر: عبد التواب (معوض) ، مرجع سابق، ص 69 – 70.

[4] – انظر: المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،ج ر رقم 92 لسنة 1975. والمواد 113–114–115 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،ج ر رقم 30 لسنة 1976.

ومناط الشهر العيني.كما نصت المادة 19 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن مجموعة البطاقات العقارية، تمثل الناطق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقارات.

هذه بعض النصوص التي تشير إلى العلاقة التي تربط عملية المسح بنظام الشهر العيني، أما لو إنتقلنا إلى نظام الشهر الشخصي لوجدناه على علاقة كذلك مع عملية المسح، وإن لم تكن بنفس الدقة في النظام السابق، ذلك أنه نظام كغيره لا يمكنه أن يقوم دون الإحاطة بحال العقار قبل التصرف فيه، وهذا ليعلم كل من له مصلحة كالمشتري والمرتهن وصاحب حق الإنتفاع خلوه من الموانع والعوائق التي تهدد حقه بالضياع وحدود المساحة التي يريدها. لأن السجلات المخصصة لهذا الشهر تضم قسمين، الأول يقيد فيه الملاك والثاني يخصص للمساحات العقارية وهذا ما يتطلب حالة تقديرية للعقارات، لكن تحديد العقارات في ظل نظام الشهر الشخصي، يكون بصورة غير دقيقة، مما قد يؤدي إلى حدوث تغيير في أسماء المالكين لأسباب مختلفة فقد يعود إلى سبب إجراء القسمة، الميراث، إكتساب الملكية بالتقادم...إلخ وغير ذلك من التصرفات التي تؤدي إلى تحديد الملكية بالتقريب فقد تكون أحيانا وهمية لا تتفق مع المساحات والحدود الحقيقية. أما تحديد العقارات في ظل نظام الشهر العيني، فيتم بصورة دقيقة بناء على وثائق المسح العام للأراضي، مما تجعل الشخص عالما بحقيقة العقار بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية المحدثة بعد إتمام عملية المسح، والممسوكة على مستوى إدارة الشهر[1]. مما سبق يمكن القول أن عملية المسح لها علاقة بنظامي الشهر، مع إختلاف في الدقة والهدف، كون النظام الشخصي ينظر إلى الفرد ذاته أما النظام العيني فينظر إلى مواصفات العقار. وهذا ما ذهب إليه الدكتور إبراهيم أبو النجا حينما قال[2] : "إنه حتى في ظل نظام الشهر الشخصي يجب أن تمسح الأراضي، لأنه لا يمكن معرفة القطع الأرضية والتصرف فيها، إلا إذا كانت واضحة المعالم من حيث مساحتها وحدودها وأرقامها".

[1] – انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 15.

[2] – انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص 48.

الفصل الثاني
التطبيقات العملية للمسح العقاري

من الدراسة السابقة، عرفنا أن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية. وهي تتم عبر عدة مراحل، ومن خلال عدة قنوات لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان في ميدان التعامل، لابد من تنظيم عمليات إستقاء هاته البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.

هذه العمليات التي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل بمبحثيه الأساسيين، فنتناول أولا الدور التثبيتي لعملية المسح العقاري، وفيه نعرج على المراحل التي تتم في خلالها هذه العملية المسح لنصل إلى تشكيل السجل العقاري العيني أو بتعبير آخر كيف يعد المسح العقاري اساسا ماديا للسجل العقاري(المبحث الأول)، ثم ندرس الآثار اللاحقة لتلك العمليات والمتمخضة عنها وكذا بعض النزاعات التي يمكن أن تثور بمناسبة هذه الإجراءات(المبحث الثاني).

المبحث الأول
إجراءات عملية المسح العقاري

إن المستقرئ لفحوى النصوص المقننة للعقار، وبشكل مدقق النصوص المنظمة لعملية المسح العقاري، يستشف لا محالة فترتين أساسيتين يجب المرور عليهما قبل إلتماس نتائج المسح العقاري.

* الفترة الأولى : مؤقتة كون نتائج المسح فيها لم تستقر بعد، ويمكن تقسيمها إلى ثلاثة مراحل أساسية ،هي المرحلة التحضيرية وذلك لتهيئة الأرضية الخصبة لمباشرة الأعمال. و المرحلة الميدانية وفيها تباشر الأشغال العملياتية؛ثم مرحلة ما بعد المسح العقاري أو مرحلة إيداع الوثائق لدى البلدية(المطلب الأول).

* الفترة الثانية : والتي يمكن تسميتها بفترة المسح النهائي وهي تلي مرحلة الإيداع مباشرة. وفيها يلد الحق العيني العقاري في السجل العيني. وذلك ما سنعرج عليه في المطلبين الثاني والثالث من خلال دراسة السجل العقاري(المطلب الثاني)، ومجموعة البطاقات العقارية(المطلب الثالث).

المطلب الأول

المراحل التطبيقية للمسح العقاري[1]

إن تأسيس السجل المساحي للبلاد يتطلب عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجموعة من النصوص، أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الذي من خلاله يمكن إستبيان عدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة. و يمكن تقسيمها إلى مرحلة تحضيرية (الفرع الاول)، و مرحلة ميدانية(الفرع الثاني)، و أخيرا مرحلة ما بعد المسح (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيدية، الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، ولعل أبرزها القرار الصادر عن الوالي(الفقرة الاولى)،

[1]– مقابلة مع السيد دكومي (لخضر)، رئيس مصلحة بمديرية مسح الأراضي لولاية قسنطينة بتاريخ 2007/01/14.

والذي يعطي بموجبه الضوء الأخضر لمباشرة العمليات المسحية، وكذا تأسيس لجنة مسح الأراضي(الفقرة الثانية)، إلى جانب ضبط حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح(الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عمليات المسح

يعلن عن افتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليميا، بناءا على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي – المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية – حيث تلتمس هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها للسيد الوالي، استصدار قرار المسح بشأن بلدية يتم تعيينها[1].

لقد نصت المادة 2 من المرسوم 62/76 السالف الذكر على أن قرار الوالي المفتتح لعمليات المسح على مستوى كل بلدية، يجب أن يتضمن على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية[2]. كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ليتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوما قبل إفتتاح تلك العمليات وهو ما تنص عليه المادة 3 من المرسوم السابق، وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء[3].

---

[1] – إن ترتيب البلديات و تسبيق إحداها على الأخرى من أجل إخضاعها لعمليات المسح يخضع لعدة معايير, منها طبيعة النشاط العقاري داخل تلك البلدية من حيث كثرة المعاملات العقارية.

[2] – لا بد أن يُنشر قرار المسح في ثلاث جرائد يومية على الأقل, لكن في الواقع العملي, و نظرا لقلة التمويلات فإن الوكالة لا تلجأ إلى هذه الوسيلة لما تطلبه الجرائد من تكاليف عن الخدمة نقدا. لذا كان من الأجدر أن تساهم البلديات المعنية في ذلك.

[3] – انظر:المادة 9 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

الفقرة الثانية
لجنة مسح الأراضي

إن إحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لهذه العملية. وهي تضم حسب المادة 7 من المرسوم الآنف الذكر، عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعنى بالمجال العقاري، كما تضطلع بعدة مهام كنا قد أشرنا إليها في الفصل السابق[1].

الفقرة الثالثة
تحديد محيط إقليم البلدية المعنية

لقد قلنا سابقا- عند حديثنا على أنواع المسح العقاري- أن أول خطوة تعتبر الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية[2]. ومن أجل ذلك يتعين جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين هذه الحدود، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

إن وضع حدود البلدية يتم عمليا وفق ثلاث فترات أساسية.الأولى وتتمثل في أشغال الإستطلاع، التي يعتمد فيها رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته كالجرائد الرسمية، مخططات المصلحة...إلخ لأجل إنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وهنا تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط المؤشر عليه. كما يعين فيه الملاك المجاورين إن وجدوا لهذه الملكية، وتوضح جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب وضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.أما الثانية ففيها يتم

---

[1] – لمزيد من الشرح راجع الفصل الأول، المبحث الأول، المطلب الثالث، الفرع الأول، ص 31 وما بعدها.

[2] –إن وضع حدود البلدية لا يتم عند القيام بكل عملية مسح، كون تلك الحدود موجودة ضمن الوثائق الموضوعة في إطار القانون 9/84 . فما على فرقة المسح إلا الاطلاع على تلك الوثائق لمعرفة الحدود الإقليمية للبلدية المعنية (لمزيد من الشرح راجع الصفحة 08 من المذكرة).

إعداد المخططات المرئية، إذ بعد الانتهاء من الأشغال الاستطلاعية ينجز رئيس الفرقة المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانيا ووفق السلم المحدد.

فإذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي قار ومعلوم كطريق معبد أو وادي كبير فإنه يمكن إنجاز المخطط المرئي انطلاقا من مستخرج هذه الخريطة.أما في غياب ذلك فالمخطط ينجز وفق نسخة من التصاوير الجوية وفق تقنيات محددة. وهذا كله من أجل الحصول على مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة.

في حين الفترة الثالثة، فتشتمل على تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج T12، يحتوي على وصف دقيق ومفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها وترفق جميع الوثائق المادية بكل نسخة من المحضر الذي يجب أن يحرر بعبارات دقيقة وواضحة، ليقدم هذا المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية حتى تقيد فيه جميع الإشكالات المثارة كرفض أحد المعنيين الإمضاء ويكون للوالي هنا حق مصالحة الأطراف أو الفصل في النزاع إن كان مختصا وإن لم يكن كذلك فللوزير صلاحية الفصل في النزاع باقتراح من طرف الولاة المعنيين.و من أجل تثبيت حدود البلدية يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسلم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة).

إلى جانب الأعمال التحضيرية السابقة الذكر، تتطلب الأشغال التحضيرية كذلك أعمال جبارة يجب القيام بها داخل مكاتب المسح، من هذه الأعمال جمع كل الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح، ويتعلق الأمر مثلا بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة وصور جوية[1]، كتلك المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلما معينا وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية. كما يجب على مصالح الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهرة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

[1] – إن التصوير الجوي له وكالة خاصة به هي الوكالة الوطنية للخرائط، والتي تتواجد بالجزائر العاصمة وتعمل بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للمسح والمديريات الفرعية.

إن جمع هذه الوثائق يعتبر من صميم عمل لجنة مسح الأراضي، أما عملية الفحص والتدقيق والمقارنة فيقوم بها موظف وكالة المسح[1]، ويتمثل الغرض الأساسي من ذلك في تسهيل عملية تحديد الملاك، ومن ثمة عملية إستدعائهم في المراحل اللاحقة، إلى جانب أن معالجتها تمكن المعنيين من وضع مخطط بياني للحدود، يتحصل عليه بعد إعداده على ورق هيليوغرافي للتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية. هذا ما يمكن من تجزئة البلدية إلى أقسام، إذ نصت المادة 15 من المرسوم 62/76 على أن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزيئاته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأرض. و كذا المادة 6 من الأمر 74/75 التي نصت على أن مخطط مسح الأراضي مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها، وتعد أقسام مسح الأراضي في نسختين تستعمل الواحدة في الأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين.

على أن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي[2]، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي ويتم التقسيم بإحترام جملة من المبادئ كتشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من الإقليم الذي يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع، مجموعة بنايات حضرية...)[3].

ويتم ترقيم الأقسام هذه بصفة تصاعدية ومستمرة على أن يعطى الرقم 1 إلى القسم الواقع في شمال غرب البلدية، ويستمر الترقيم أفقيا تجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تعرجي ويجب أن يعطى رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين.

بعد ترقيم الأقسام تنقل حدودها المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، وتمثل بواسطة خط أحمر زنجفري سمكه 10/2 مم، مضاعف بشريط أصفر سمكه 3 مم، بقلم ألوان فاتح لإظهار تفاصيل التصاوير الجوية أو الإسترجاعات الفوتوغرامترية.

[1] – انظر: المادة 9 الفقرة 1 من المرسوم 62/76.

[2] – ورقة مخطط المسح ذات شكل 76 سم × 51 سم.

[3] – المكان المسمى حسب المادة 15 فقرة 2 من المرسوم 62/76 هو تجمعا من أجزاء ملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة تسمية معينة.

إن الإجراءات السابقة قد تصطدم ببعض المناطق التي يمكن أن تشكل بعض الصعوبات والعراقيل أمام سير عملية المسح وتقدم الأشغال، لذا يعمل على حصر هذه المناطق وإبعادها مؤقتا وذلك بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ويطلق على تسميتها – غير قابلة للمسح – وهذه التسمية لا تعني أن هذه المناطق تستثنى من عملية المسح وإنما تستبعد لتعالج في أوانها، فعمليات المسح العام تقتضي ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي تفرضها الملكيات خلال الأشغال الميدانية (ملكيات صغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغيب...)[1] ومن ثمة تبدء الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك للأقسام الأخرى حسب تصاعد درجة الصعوبة.

أما إن تعلق الأمر بالمسح في المنطقة العمرانية، فإن الأمر لا يختلف كثيرا من حيث جمع الوثائق الضرورية والمخططات القديمة والوثائق الموجودة بمصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة أو مصالح التسيير العقاري أو المرقين العقاريين بالنسبة للمساكن الواقعة تحت إدارتهم (EPLF, OPGI, CNEP)، وكذا مصلحة الأشغال العمومية ومصلحة المياه، مصلحة التعمير والبناء الولائية بالنسبة للمخططات PDAU, PUP, PUD. إلى جانب نظارات الشؤون الدينية فيما يخص الأملاك الوقفية. وبناء على ما سبق يتم تقسيم البلدية إلى أقسام حيث يمثل قسم المسح فيها جزء من منطقة البلدية الواقعة داخل محيط عمراني يحتوي على عدد كامل من مجموعات ملكية بحيث يمكن إدراجها في ورقة مخطط المسح[2]، على سلم 5000/1 إلى 10000/1. وتقسم البلدية إلى أقسام حضرية لتقسم هذه الأخيرة إلى قطاعات على أن يتم ترقيمها بإستعمال الأحرف الرومانية، ثم تقطيعها إلى أقسام حسب الطرق المتبعة في المناطق الريفية، وتمثل الأقسام التي تمت بها الأشغال على المخطط الشامل للبلدية وفق المعلم المحدد، وتنقل حدودها بعلامة متفق عليها بالحبر الصيني الأسود.

---

[1] – يضاف إلى ذلك الوضع الأمني السائد في المنطقة.

[2] – ورقة مخطط المسح من حجم 83 سم × 60 سم.

الفرع الثاني
المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن ذلك يمكن دراسة هذه الفترة من خلال التطرق إلى عمليات تعيين الحدود (فقرة أولى)، ثم عمليات التحقيق العقاري (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى
تعيين الحدود

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63/76 في فقرتها الثانية على أن : "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء". ويقابل مفهوم الملكية حسب هذا التعريف، جزء الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62/76 ومفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من الأمر 74/75.

كما تتطلب أعمال التحديد إستدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بإفتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات، في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوما قبل إفتتاح هذه العمليات، وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 62/76.

هذا وقد أوجبت المادة العاشرة من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء لمعرفتهم

الجيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية. فالأمر إذا يحتم على الجميع الحضور لهذه العمليات من إدارة ومالكين وجيران لدرء إهدار الحقوق[1].

وإن إستدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3، لإستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالإتفاق مع الجيران. كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.

هذا وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على امتداد 15 يوما[2], مع استمرار تغيبهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت إسم "مجهول"، أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناءا على وقائع الحيازة و الإستغلال. وتثبت عندها القطع الممسوحة فيشار إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج T4، كما يتم تثبيت الحدود لملحقات الأملاك العامة سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناءا على إدلاءاتهم أو عن طريق المخططات المرسلة. وسواء كان هذا أو ذاك فإن القائم بالتثبيت يلجأ إلى التحديد بناء على حدود الإنتفاع للأماكن المجاورة، إلا إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة والتي يتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية المعنية.

وقبل الإنتقال إلى كيفية رسم الحدود، من الأجدر معرفة شكل الإستدعاء الموجه للأفراد ومضمونه لحضور عمليات المسح. فهو يأخذ الشكل التالي :

[1] – انظر:المادة 6 من المرسوم 62/76السالف الذكر.

– انظر:المادة 9 من الأمر 74/75السالف الذكر.

[2] – قد يطرح التساؤل حول هذه المدة الكبيرة الممنوحة للملاك و المقدرة بـــ 45 يوما من أجل تلبية الدعوة للحضور إلى عمليات المسح العقاري, فمن غير الممكن مطالبة أجهزة المسح بالإسراع في عملياتها و من جهة ثانية نمنح للملاك فترة طويلة لا تتناسب مع الأهداف, لذا كان من الأولى النظر في هذه المدة و تقليصها.

الجمهــوريـــة الجــزائــريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولاية : ....

بلدية...

ب : .... تاريخ ....

....

الموضوع : تأسيس مسـح الأراضي العـــــام

رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ ....

إلى سـ ....(1)

....

نتشرف با علامكم أنه في اطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المتمم با المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم .... ابتداء من الساعة.. ...

للشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي الكائنة في (2) ....

....

....

يقع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و المجاورين للملك المعني بالأمر أو بحضور من ينوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء اعمال تقني لمسح الاراضي حتى يمكن لكم،

1) أن تقدموا له المرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

2) و أن تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و أن تثبتوا له حقوقكم.

و نلفت خصوصا إنتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من ينوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البـلدي

1) ان هذا الإستدعاء يجب أن يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للملكية المعنية بها الأمر.
2) جزء البلدية الذي يباشر التقني فيه اعمال الفحص.

إن نقل الحدود وجميع البيانات الأخرى على المخطط البياني للتحديد يتطلب إستعمال مجموعة من الإجراءات المحددة، إذ تمثل حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية بقلم « Rotring » وبالحبر الذي لا يمحى، وحدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك 0,2 مم وعندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشريط بنفسجي سمك 3 مم، والقطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر سمكه 0,2 مم، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطعا مسحية فتكون ممثلة بخط متقطع أخضر.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك[1] إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية.كذلك إن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها، إتباع جملة من الإلتزامات، نص عليها المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم[2]، فبالنسبة للملاك عليهم الإلتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثليث والمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أرضهم. وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأملاك والحقول والمحاصيل، يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء, ما لم يحصل إتفاق ودي،من جهة أخرى عليهم أن لا يغيرو الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه، إذا كان يشكل نقطة تثليث دائمة، إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط ومصالح مسح الأراضي، برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام قبل شهر من ذلك. وعدم إلتزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها، كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم، أو إتلافها أو نقلها من أماكنها، يرتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون[3], والتي يعاينها الأفراد المؤهلون لذلك، كضباط شرطة العمران ورؤساء المجالس الشعبية البلدية.

---

[1] – إن التركيز على العون المكلف بعمليات المسح مفاده أن فرقة المسح المختلطة تتشكل كما قلنا من عون المحافظة العقارية و عون أملاك الدولة و ممثل عن البلدية المعنية إلى جانب المساح في حين أننا نجد في الحياة العملية غياب العناصر الثلاثة الأولى و مباشرة العمليات من طرف أعوان الوكالة لوحدهم.

[2] –انظر: ج ر، رقم 55، لسنة 1982, ص 2527.

[3] – تنص المادة 25 من المرسوم 62/76 على : "كل من يغير عن طريق الغش مكان الإشارة المستعملة من قبل موظفي لجنة مسح الأراضي تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات"

أما الأعوان القائمين على العمليات المسحية فإن القانون يلزمهم كذلك بإحترام جملة من الشروط إذ لا يمكنهم أن يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم، إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي، يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها والأماكن والمواقع المعنية بهذا الغرض،كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم، لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال، فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين، و أخيرا فإن إبقاء المنشآت التي تنوي الإدارة إعطاءها صفة الديمومة، والشاغلة لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة، يجب أن يتم بموجب إتفاق مع المالك.

الفقرة الثانية

التحقيق العقاري[1]

لقد أشرنا فيما سبق إلى أن هذا التحقيق يقوم به عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة، هذا طبعا بحضور ممثل عن البلدية المعنية.

يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، ونظرا للأهمية القصوى المترتبة عن هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني. كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق[2]. والسندات الواجب دراستها، كما أشرنا إليها سابقا، قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971[3].

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة والعمل على تلقي الشهادات، التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري، والحيازة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي:

[1] – انظر: الصفحة 38 من هذه المذكرة.

[2] –انظر: زروقي (ليلى)، حمدي باشا(عمر)، المنازعات العقارية،مرجع سابق، ص 363.

[3] – حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 328 ق. مدني.

"سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر"[1]. وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحيازة مستمرة، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتا، وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 في قولها : "تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الإعتبار الحيازة".

ولمعرفة إن كان الملك تابعا للدولة يفحص المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية لأن أي ملك لم يعرف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابعا للدولة حتى يثبت عكس ذلك. لذا من واجب المحققين تعيين ذوي الحقوق سواء كانوا ملاكا أصليين أو ملاكا مفترضين أو ظاهرين وسواء كانوا شخصا واحدا أو مجموعـة أشخـاص طبيعية إذا كان العقار في حالة الشيوع أو ملكية مشتركـة أو كان شخصا معنويا.

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري على شاكلة التحقيق في المنطقة الريفية، غير أن الإختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية[2]، على أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.

أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات ،هي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق[3]،أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4، لمجموعات الملكية المثبتة حدودها[4]،أوالبطاقات الوصفية

[1] – انظر: فرج الصده (عبد المنعم)، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر، دون تاريخ طبع، فقرة 300، ص 6 وما بعدها.

[2] – أنظر: الملحق رقم 08.

[3] – أنظر: الملحق رقم 09.

[4] – أنظر: الملحق رقم 10.

للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ويجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدولا وصفيا،إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9.[1]

كانت هذه مجمل البطاقات التي تنجم عن التحقيق والذي يجب أن يركز على ثلاثة عناصر أساسية هي المالك والملك والعلاقة بينهما. وتجب الإشارة في الأخير أنه من أجل الحصول على نتائج سليمة، وتشكيل وثائق صحيحة بعد إنتهاء المرحلة الميدانية، يجب أن تكون أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية متناسقتين ومتكاملتين، حتى و لو كانت تلك التحقيقات تتعلق بأعمال أخرى، كتلك التي تخص تجديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العمرانية، المنصوص عليها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية، فيما يخص تجديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية[2].

الفرع الثالث
مرحلة ما بعد المسح

إن إنتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها، ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن إعتبارها من الناحية القانونية والفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والإقتصادية، الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزيئاتها[3].

وقد نصت المادة 8 من الأمر 74/75 على منتجات المسح بقولها : "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية مايلي :

جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي؛

---

[1] – أنظر: الملحق رقم 11.

[2] – أنظر: ج ر عدد 22 لسنة 1977, المؤرخة بتاريخ 1977/03/16, ص 407.

[3] – انظر: عازب (فرحات)، مرجع سابق، ص 52.

دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين؛

مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر"[1].

ولو تفحصنا هذه الوثائق لوجدناها تتضمن ،جدول الأقسام وقطع الأرض وهو وثيقة تحوي معلومات عن حالة الأقسام وعن بطاقات مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي أوبمعنى آخر هي وثيقة تشكل شرحا مفصلا للمخطط المساحي؛

بالإضافة إلى سجل مسح الأراضي وهو كذلك عبارة عن وثيقة تضم مختلف الأملاك العائدة إلى مالك واحد ضمن حدود بلدية ما، ويتم فيها ترتيب العقارات ترتيبا أبجديا حسب تسلسل أصحابها،أما المخطط المساحي فهو وثيقة تمثل الرسم البياني للمنطقة الممسوحة في جميع تفصيلاتها وهو بذلك مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض.

وقد جاء القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1978، ليحدد شكل وثائق مسح الأراضي وشروط منح الرخص للأشخاص المؤهلين لوضعها[2]. وحسب المادة الرابعة منه لا يمكن وضع وثائق مسح الأراضي إلا على الشكل المنصوص عليه في المادة 5 من القرار ذاته، حيث يجب أن تكون وثيقة المسح قائمة على مرسمة بخريطة المساحة، وتشتمل مع الإشارات الإتفاقية لمخطط المساحة، التي سوف تدمج فيه على العناصر الواجب إلغائها من مخطط المساحة وتكون باللون الأخضر،وعلى العناصر الجديدة الواجب إدراجها في مخطط المساحة وتلون باللون الأحمر،إلى جانب كتابة ألقاب وأسماء المالكين بقلم الرصاص،أما بعض البيانات التي لا تدرج في مخطط المساحة (تجزئة قطع الأراضي وخطوط العمليات، وأرقام المساحة الضرورية لعلاقة الحدود الجديدة...إلخ) فتدرج باللون البنفسجي.

---

[1] – على هذا الأساس جاء المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي حيث كانت مادته الأولى إقتباسا حرفيا لهذه المادة.

[2] – انظر: وناس (علي،) النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، الجزائر، دار هومة، 2007، ص 118.

وينبغي أن تكون وثيقة مسح الأراضي المقدمة للمصلحة من أجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة، مرقمة وموقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم، ومن طرف الخبير الذي قام بإعدادها، وفي حالة نزع الملكية يجب أن توقع من الممثل المختص للسلطات نازعة الملكية، أما إن تعلق الأمر بحكم قضائي فاصل في النزاعات المتعلقة بحق الملكية، فيجب أن توقع من قبل كاتب الضبط المكلف بالعمل على نشر الحكم بقطع النظر عن إرادة الأطراف.

كما يجب وضع الوثائق المسحية ،من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي المرخصين والمدرجة أسماءهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية، بناءا على إقتراح من مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذه الرخصة لا تمنح إلا بصفة مؤقتة ويمكن أن تحول إلى رخصة نهائية بناءا على رأي هذا الأخير،وذلك على أساس الأجرة المعدة طبقا للتعريفات المحددة.

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة[1]. هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 حيث أقرت أنه : "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها[2]... ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

1 – إيداع وثائق القسم المنجز.

2 – بعد حصاد عملية المسح يمكن كذلك الحصول على مستخرجات مسح الأراضي وكذا النسخ والمخططات ووثائق القياس مقابل دفع مصاريف محددة.

ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث البداية والنهاية، فالنص على "شهر على الأقل" يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات.

هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية، للبلدية المعنية والبلديات المجاورة. كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو إستدعاء يأخذ الشكل التالي :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

الفرع المحلي لمسح الاراضي

لولاية..........................

ب.............................. في..............................

إلى السيد (ة) ....

الساكن (ة) ....

....

الموضوع : تاسيس مسح الاراضي العام

بلدية..........................

إستدعاء

سيد ...

يشرفني ان اخبركم بان مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به المحررة بعد عمليات مسح الأراضي التي دعيتم لحضورها قد تم وضعها في مقر المجلس البلدي الشعبي لـ.. ....

لإجراء اجل ثلاثين يوما إبتداء من تاريخ ....

و عليه فالمطلوب منكم ان تطلعوا بانفسكم او بواسطة موكلكم على هذه الوثائق لكي تعلموا نتائج عمليات مسح الأراضي فيما يخص الملكيات التي سجلت في حسابكم.

رسالة موصى عليها

ولا بدا ان تقدم كل شكاية، عند الإقتضاء، في الأجل المشار إليه اعلاه، اما الكتابة لرئيس المجلس البلدي الشعبي للبلدية و اما شفاهيا لممثل مصلحة مسح الأراضي الموجود في مقر المجلس المذكور في أيام إفتتاح المكاتب من الساعة ؛ 9 إلى11 و 30 د و من 14 إلى 16 علما بان مقر الشكاية لايعتمد بها بعد إنقضاء الاجل المحدد.

و يلفت خصوصا إنتباهكم على المهمة التي يليق ان تمنحوها لوثائق مسح الأراضي المحررة التي تستعمل وفقا للأمر رقم 74 . 75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 كقاعدة لتاسيس السجل العقاري و لتسليم العقود الملكية الجديدة.

وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص تغيب عن العملية، أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ،أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمة رقم 16 السالفة الذكر،المعني على أن يقدم هذا الإعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي

يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الإحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الإحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين[1] وعند الإقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

أما في حالة الإخفاق في ذلك وعدم حصول الإتفاق، تمنح للأطراف مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء للقضاء، هذا ما أشارت إليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 حين نصت على أنه : "يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

كما أقرت الفقرة الثانية من المادة نفسها على أن الحدود المؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وماعدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي اثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المادة 13 من ذات المرسوم فقد نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل إنقضاء أجل الثلاثة أشهر.

إن الملاحظات المبدئية التي يمكن إبداؤها حول هذه النصوص تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة، لإبداء رأيها في الشكاوى ،وهل هي تنظر في الإعتراضات أثناء الأجل أم بعده،لأن عدم تحديد الأجل السابق يؤدي بالضرورة، إلى غموض بداية ميعاد الثلاثة أشهر وهي المدة الممنوحة للتصالح أم للجوء للقضاء، لأنه بمجرد إنتهاء هذا الميعاد تنتهي أشغال مسح الأراضي وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، ليتم وضعها حيز الإستعمال، فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 74/75 إعداد 3 نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول

[1] – انظر: المادة 12 من المرسوم 62/76السالف الذكر.

الجمهور للمعاينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي،و تحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعاينة وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص،أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري وهي التي تهمنا بإعتبارنا سنواصل رحلة البحث عن سند الملكية، لذا سندرس في المطلب التالي السجل العقاري.

المطلب الثاني

تنفيذ إجراءات الشهر[1]

بما أن مسح الأراضي العام يهدف إلى تأسيس السجل العقاري، كان من الضروري معرفة الإجراءات العملية التي يجب إتباعها من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري، والإطلاع على مختلف المراحل التي يجب الوقوف عليها لإنشاء السجل العقاري، بغية تمكين الغير من العلم بمختلف التصرفات الواقعة على الحقوق المشهرة.

لذا سنخصص هذا المطلب للحديث عن السجل العقاري في التشريع الجزائري وذلك من حيث تعريفه(الفرع الاول) ،وإنشائه(الفرع الثاني)، وكيفية التأشير على البطاقات العقارية(الفرع الثالث).

الفرع الأول

ماهية السجل العقاري

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، وذلك بناء على التشريعات المقارنة، كانت تصب كلها في بوتقة واحدة، فحواها أن السجل العقاري هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار[2].

---

[1] –نقصد بذلك كيفية إنشاء السجل العقاري.

[2] – انظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، السجل العقاري، مرجع سابق، ص 259.

– انظر: حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 187 .

وعلى عكس هذه التشريعات فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريفا معينا للسجل العقاري، واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه. ذلك ما نجده في الأمر 74/75 السالف الذكر حيث نصت المادة 3 منه على أنه : "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية". أما المادة 12 منه فقد قررت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية[1].

لكن هذا المفهوم الضيق للسجل العقاري، يمكننا من القول أن مصطلح البطاقات العقارية والسجل العقاري ليسا تعبيرا عن مفهوم واحد، ذلك أن البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة[2].

لذا سنعتمد في تعريفنا للسجل العقاري على المفهوم الواسع له من خلال ما يتضمنه من وثائق أصلية(الفقرة الاولى)،وأخرى متممة(الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الوثائق الأصلية للسجل العقاري

تتشكل هذه الوثائق أساسا من ***دفتر الملكية*** وهو في الحقيقة ما نسميه بالسجل العقاري نفسه، ولكون هذا الدفتر لم يستحدث في التشريع الجزائري، فإن مجموعة البطاقات العقارية المرتبة تحل محله، وتكون بمثابة هذا السجل، فتكون بذلك كل بطاقة تعبر عن الصحيفة العقارية المخصصة لكل وحدة عقارية في الدفتر، على أن تدون فيها الحقوق العينية العقارية، بدءا برقم العقار وأوصافه ونوعه وأسماء المالك أو المالكين على الشيوع ونصيبهم فيه، وما يترتب له أو عليه من حقوق. والوحدة العقارية المقيدة في كل بطاقة هي

– انظر: الدركشلي(ممدوح), محاضرات في النواحي الفنية في تطبيق السجل العيني السوري، القاهرة, 1974 ص22.

[1] – انظر: صداقي (عمر)، مرجع سابق، ص 78.

[2] – انظر: خلفوني (مجيد) ، مرجع سابق، ص 114.

كما قلنا سابقا قطعة من سطح الأرض ذات نوع شرعي معين، واقعة ضمن خط مغلق بما عليها من بنايات وأجزاء معتبرة جزءا متمما لها مملوكة لشخص واحد أو على الشيوع.

إن هذا السجل – مجموعة البطاقات العقارية – وبالرغم من المعلومات التي يتضمنها يمكن اعتبارها معلومات وجيزة، رغم دقتها والسبب في ذلك قد يعود لتفادي امتلاء البطاقة ببيانات تفصيلية، قد تشوش على من يرغب في الإطلاع عليها، كأن يكون مثلا شخصا يريد أن يتأكد فقط من وجود حق أو عدمه على عقار معين، فالهدف الأساسي هنا تحقيق مبدأ العلنية، ولكل من أراد أن يستزيد من المعلومات اللجوء إلى الوثائق المتممة والتي تؤلف الجزء الثاني من هذا السجل العقاري. وقبل التطرق إلى هذه الوثائق وجب علينا التطرق إلى بعض الأمور التي تخص هذه البطاقات.

بداية يمكن الإشارة إلى أن مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل في مجموعها السجل العقاري، تمسك على مستوى كل بلدية وبتعبير آخر يمكن القول بأن كل إقليم بلدية يخصص له سجل عقاري، وهذا ما يفهم من خلال الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر 74/75[1].كذلك يمكن أن نتساءل عن إمكانية إبطال بطاقة عقارية بسبب ضم عقار إلى عقار آخر كأن يتم إدخاله في ملك آخر ومثال ذلك أن يشتري شخصا عقارا مجاورا لملكه؟ ! أو إمكانية المحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية إن وجدت في فحوى هذه البطاقات .

في الحالة الأولى المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة لذا يفهم أن البطاقة العقارية تبقى مع إدخال التحويلات الجديدة عليها.

أما في الحالة الثانية فقد نصت المادة 33 من المرسوم 63/76 على أن الأخطاء التي يتم معاينتها على محتوى البطاقات العقارية يمكن تصحيحها، إما بمبادرة من المحافظ العقاري، وإما بناء على طلب من حائز الدفتر العقاري.

كذلك قد نستنتج من بعض النصوص أن المشرع الجزائري أوجد البطاقات العقارية كمرحلة أولى قبل استحداث الدفاتر الأم، أو ما يعرف بالسجلات العقارية أو دفاتر الأملاك, من ذلك المادة الأولى من الأمر 74/75 والتي أشارت إلى أنه "... يتم ابتداءً من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في

[1] – تنص الفقرة الثانية من المادة 12 من الامر 74/75 على:"...يتم إعداد السجل العقاري ، أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"

20 رمضان عام 1391 الموافق لـــ 8 نوفمبر 1971 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري". وكذا المادة 115 من المرسوم 63/76 التي نصت على أن: "السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم تحل محله مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي العام".

الفقرة الثانية

الوثائق المتممة للسجل العقاري

إنَّ السجل العقاري بمفهومه الواسع يتعدى مجموعة البطاقات العقارية ليشمل مجمل الوثائق الأخرى المتممة له، والمتمثلة عموما في سجــلّ الإيـــداع الذي تقيد فيه طلبات التسجيل حسب ورودها، وذلك ما نصت عليه المواد من 41 إلى 44 من المرسوم 63/76،و محاضر التحديد وهي تلك الأوراق التي يمسكها المساح ليدون فيها البيانات التي تلقاها من قبل ذوي الشأن أي المالكين الظاهرين ومن المعترضين.إلى جانب خرائط المساحة والرسوم والصور الجوية التي تبين حالة العقار الطبيعية.والأوراق المثبتة وهي تلك المستندات التي يقدمها ذووا الشأن من أجل توضيح أصل الحق وفحواه.إضافة إلى الفهرس الهجائي[1] وهو مجموعة البطاقات الشخصية، المنظمة حسب ترتيب الحروف الهجائية، وفيها يفرد لكل مالك بطاقة خاصة تبين الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود القسم المساحي. وبيانات هذا الفهرس تدون من واقع البيانات المثبتة في البطاقات العينية. إن فائدة هذا الفهرس تتجلى في تسهيل معرفة الحالة العقارية للمالك، بدلا من الإطلاع على البطاقات المتعددة، الخاصة بكل الوحدات العقارية التي يملكها. وهنا يمكن الإشارة إلى أمر مهم، يتمثل في أن هذا الإثبات للحق في الفهرس الهجائي، لا يعتبر شهرا للحق ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في البطاقة العينية (سجل الملكية).

من خلال ما تقدم يمكن تعريف السجل العقاري بأنه : "**مجمل الوثائق التي تبين حالة العقار المادية والقانونية، أساسه مسح الأراضي العام وشكله مجموعة البطاقات العقارية**".

[1] – انظر: المادة 44 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

– انظر: شنب (محمد لبيب)، دراسات في قانون السجل العيني المصري، مرجع سابق، ص 17.

الفرع الثاني
إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد أن تعرفنا على ماهية السجل العقاري واتضح لنا بأنه عبارة عن مجموعة من الصحائف المتحركة، التي تمثل البطاقات العقارية، وجب علينا الآن تشريح هذه الصحائف لمعرفة كيفية إنشائها وطريقة ترتيبها.

لقد قسم المشرع الجزائري العقار عدة تقسيمات وذلك بالإعتماد على عدة معايير، والتقسيم الذي يهمنا في بحثنا هذا هو ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 63/76 والتي أشارت إلى أنه : "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

بداية يمكننا القول أن إعتماد المشرع على معيار الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة هو معيار غير دقيق، خاصة إذا تعلق الأمر بعدد السكان.

إن تقسيم إقليم البلدية إلى عقار حضري وآخر ريفي، يجعل البطاقات العقارية تختلف بإختلاف موقع العقار، حيث تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، وهذا الأمر يفرض على المحافظ العقاري مراعاته أثناء عملية ترتيب هذه البطاقات وفي ذات الشأن نصت المادة 20 من المرسوم السابق على أن : "بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية :

بطاقات قطع الأراضي؛

بطاقات العقارات الحضرية".

ورغم هذا التقسيم يمكن القول أن البطاقات العقارية هي نفسها، سواء إذا ما تعلقت بعقار حضري أو عقار ريفي فهي تقسم إلى عدة جداول بحيث يقيد أو يسجل في كل جدول نوع من الحقوق أو التصرفات الخاضعة للشهر[1] .

تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، يذكر فيها المحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يقع بها العقار، وبيان مسح الأراضي ومحتوى مسح الأراضي، داخل مجموعة جداول مجموعة من البيانات[2] ،إذ يتضمن الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية ونوعها،أما الجدول الثاني فيحتوي على الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين بشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم نفسه.في حين يضم الجدول الثالث الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.أما الجدول الرابع فيتعلق بالإجراءات الخاصة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات، غير الشكليات المشار إليها في الجدول الثاني والثالث والخامس.و يخصص الجدول الخامس للإمتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أما في حالة تغيير الحدود لوحدة عقارية ما، فإن ذلك يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة، ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة والتأشير على البطاقات الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة كمرجع بالنسبة للأخرى[3].

هذا والمحافظ العقاري ملزم بترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح المقسم إلى وحدات عقارية[4].

---

[1] – انظر:عيد (إدوار)، مرجع سابق، ص 227.

[2] – انظر: المادة 24 من المرسوم 63/76السالف.

[3] – انظر: المادة 25 من المرسوم السابق.

[4] – انظر:المادة 26 من المرسوم السابق.

أما العقارات الحضرية فتنشؤ بها بطاقات العقارات الحضرية حيث نص المشرع في مادته 27 من المرسوم 63/76 ،على أن تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 من ذات المرسوم، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى إسم الشارع والرقم[1].

وعندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار، يذكر فيها علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار وإسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه، تعيين مجموع العقار وتعيين القطع عند الإقتضاء والإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل للملكية المقسمة أو المنشئ لها، وهوية الشخص الإعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطه الشخصية أو تسميته. وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة وقت المسح الأول للملك المقسم إلى جانب الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة ثم الإمتيازات والرهون وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق. وهذا كله في ستة (6) جداول منظمة.

أما في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص كالملكية المشتركة، تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، بطاقة تسمى البطاقة الخاصة للملكية المشتركة تكتب عليها المعلومات السابقة، ويكمن الإختلاف في الجدول الثاني إذ في البطاقة العامة تعين مجموع القطع أما في البطاقة الخاصة فتعين القطعة المعنية فقط[2]. وكل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة معينة، يكون موضوع إعداد بطاقة خاصة مطابقة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، على أن يؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة مرجعا للأخرى.

[1] – قد نتساءل عن جدوى البطاقة القائمة دون وجود مسح للأراضي، ذلك أننا قلنا أن السجل العقاري مناط به عمليات المسح باعتباره مجموعة البطاقات العقارية، ثم لماذا توجد هذه البطاقات في العقار الحضري دون الريفي؟!.

[2] – انظر:المواد 28–29 من المرسوم السابق.

هذا ولو نظرنا من ناحية ترتيب البطاقات، لوجدنا أن البطاقات العامة ترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة ،حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي، حسب القسم ورقم مخطط المسح، أما البطاقات الخاصة فترتب تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

وعموما يمكن القول أن البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية نجدها تضم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، سواء من الناحية الوصفية له المنصوص عليها في المادة 2 من الأمر 74/75، أم من الناحية القانونية المنصوص عليها في المادة 3 من نفس الأمر.

الفرع الثالث
التأشير على مجموعة البطاقات العقارية

حتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار، لابد أن تمسك بكيفية صحيحة ويؤشر عليها بطريقة واضحة، تبعد كل شك أو ريب. ومن أجل ذلك نص المشرع الجزائري على جملة من المواد، تضبط عملية التأشير لما لها من أهمية قصوى في تقرير حقوق الملاك، ومن ذلك المادة 33 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، التي نصت على أن يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى، ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، فيما يخص التحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحى.

وتحرر التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة، وأن إستعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به، وكذلك إستعمال المختصرات الجارية إلى جانب ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة، ومنع التحشير والكشط، ثم يجب أن يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء.

هذا وقد أضافت المادة 34 من المرسوم نفسه، على أن كل عملية تأشير خاصة بالإجراء يجب أن تشتمل وجوبا، على جملة من البيانات تتمثل أساسا في تحديد تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، ونوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارهـا ، وتعيين الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية، وكذا المبلغ الأساسي للثمن

أو التقدير أو المعدل،ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة،إلى جانب ضبط تاريخ الإشهار ومراجعه.

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن المشرع الجزائري أراد أن يضبط التأشيرات الجارية على البطاقات العقارية بصرامة كبيرة خوفا من إهدار حقوق الناس، وما إستعمال أنواع معينة من الأحبار وألوان محددة وإتباع أسلوب معين للتأشير، من خلال منع الحشر والكشط وطبيعة المعلومات المدونة إلا دليل على ذلك.

وإلى جانب ذلك فقد أوعز المشرع للقائمين على عملية التأشير، أن يضعوا خطا أحمرا بالحبر الذي لا يمحى تحت كل عملية إجراء جديدة، في أعلى البطاقة أو في أحد جداولها في حالة ما إذا فقد التأشير أثره القانوني ، نظرا لإشهار سابق أو لوثيقة أخرى أو نظرا لأثر القانون مع توضيح هذا السبب في العمود المخصص للعمليات. إن ضرورة هذا الإجراء أدى بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار تعليمة حملت الرقم 2650 والمؤرخة في 1999/05/26[1] تضمنت ضبط الوثائق العقارية وكانت تهدف في فحواها إلى محاولة الملاءمة بين المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية والوضعية القانونية الحالية للعقارات التي تخصها حقوق مشهرة.

أما إذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو إمتياز وارد على عدة عقارات لا سيما على إثر التقسيم فلا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة وذلك في العمود الخاص بالملاحظات تجاه كل تسجيل، ونكتب في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى".

والتأشير على البطاقات العقارية يوجب علينا التطرق إلى العديد من المسائل،أولها أن جميع العقود أو القرارات القضائية إذا كانت تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة وجبت التأشير على بطاقة كل عقار. ومن ذلك أن جميع الحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة، الموجودة على أو لصالح عقارات مقسمة أو مجموعة عقارات، تنقل على البطاقات الجديدة المنشأة تطبيقا للمادتين 25، 31 من

[1] – انظر: زروقي (ليلى)، حمدي باشا (عمر)، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 373 وما بعدها.

المرسوم 63/76. كذلك عندما يتم إشهار شهادة موثقة[1] بعد وفاة تثبت الإنتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياع وبالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة[2].أما عندما يتم التأشير بإسم عديم الأهلية فإنه يجب أن يبين نوع عدم الأهلية كالقصر أو المنع القضائي، على البطاقة ويبين ذلك على البطاقات المفهرسة هجائيا حسب نص م 44 من المرسوم السابق. وفي حالة ما إذا أصبح الشخص ذا أهلية فإنه يمكنه المطالبة بشطب البيانات الخاصة بعدم أهليته.

أما المسألة الرابعة التي يمكن التطرق إليه فتتعلق بوثائق المسح، إذ كي تعبر فعلا عن حقيقة العقار الآنية، يجب أن تمسك وتضبط بإستمرار وتتم مطابقتها مع البطاقات العقارية، ذلك أنه قد تحدث تغييرات تؤثر على حالة العقارات، مما يجعل تلك الوثائق غير مفيدة، كأن تكون العقارات الممسوحة موضوع تغيرات عن طريق وقائع قانونية كالبيع أو الهبة أو القسمة. كما قد تحدث تغييرات أخرى لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقار كالبنايات الجديدة أو هدم القديمة. لذا نص المشرع من خلال المواد من 74 إلى 82 من المرسوم السالف الذكر على ضرورة مسك وثائق المسح ومطابقتها مع البطاقات العقارية[3].

و أخيرا فإن التأشير على البطاقات العقارية بالكيفية السابقة والدقيقة، قد يكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية، وفي هذه الحالة يمكن إستدراك هذه الأخيرة، سواء بتصحيح من المحافظ العقاري وذلك بمبادرة منه، أو بطلب من حائز الدفتر العقاري على أن تتم العملية بتاريخها. ويشترط الإحتفاظ بالتأشيرات الخاطئة على البطاقة العقارية. هذا إذا كانت

---

[1] – الشهادة التوثيقية تحرر من قبل الموثق لتفيد انتقال العقار من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم وتهدف لتحقيق الأثر الإضافي للشهر حسب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 ومعرفة جميع الملاك السابقين.

[2] – انظر:المادة 39 من المرسوم 63/76.

[3] – على مصلحة المسح أن تثبت التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات وإبلاغ المحافظ=

= العقاري. وقد أوجب القانون أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقا لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 6 أشهر وتكون حدوده تعكس وثائق القياس إلى جانب تقديم مستخرج العقد المحتوي على العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار.

– انظر: المادة 14 من المر 74/75 السالف الذكر.

– انظر:المادة 18 وما بعدها من المرسوم 62/76.

الأخطاء بعيدة عن تواطؤ وغش أعوان المحافظة. لأنه إذا حصل ذلك جاز للمتضرر اللجوء للعدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه.

هذا ما أمكننا قوله عن التأشير على البطاقات العقارية لأن كل تأشير سليم يؤدي إلى سجل عقاري سليم، يكون المرآة العاكسة لحقيقة العقار وذلك ما سنتطرق في المطلب الموالي.

المطلب الثالث

ضبط السجل العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري، هذا الأخير الذي وصفته المادة 3 من الأمر 74/75 من حيث الوظيفة بأنه يعمل على ضبط الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق عليها. أما من حيث تشكيلته فهو حسب المادة 12 من الأمر السابق يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية. وقد استحدث هذا السجل من أجل إعادة تنظيم الملكية العقارية وإستقرارها، وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، فأصبح بمثابة المرآة العاكسة لكل عقار، بمختلف التغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها، ومن ذلك أمكن تعريف هذا السجل على أنه مجموعة البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية والمتعلقة بكل بلدية ، والذي يتم إنشاؤه وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي.

من هذا التعريف سنحاول في هذا المطلب دراسة هذا السجل، إنطلاقا من عملية إيداع وثائق المسح(الفرع الاول) ثم ما يترتب عنها من ترقيمات مؤقتة ونهائية(الفرع الثاني)، وما يمكن أن يثيره ذلك من إحتجاجات(الفرع الثالث).

الفرع الأول
إيداع وثائق المسح[1]

بعد تحديد العقارات تحديدا دقيقا ومعرفة مالكيها، بناء على العمليات التقنية للمسح العام للأراضي، الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يتم إفراغ ذلك في مجموعة من الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية لمدة معينة، لتصبح بعد إنتهائها جاهزة للإنتقال من أجل إيداعها على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية، وهو الإجراء الذي نصت عليه المادة 8 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 حيث جاء فيها : "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية".

إن الإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري وهو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 62/76 السالفة الذكر[2]، كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيده هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية). في حين نجد أن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية الأخرى لشهرها في السجل العقاري وفي هذا الإطار نصت المادة 11 من الأمر 74/75 على أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق

[1] – انظر: بوشنافة (جمال)، مرجع سابق، ص 133.

[2] – نقصد به إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لمدة شهر على الأقل.

العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه.

ولكي يعمل المحافظ العقاري على تسليم الدفاتر العقارية يجب أن يودع الملاك لدى المحافظة العقارية جدولا محررا على نسختين، بجانب إيداع وثائق المسح مقابل تسلم محضرا بالاستلام من طرف المحافظ العقاري ولما كان الأمر كذلك سنقدم إجراءات إيداع وثائق المسح (الفقرة الأولى) ،ثم نتعرف على إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع[1] ،و يشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة في نفاذ الترقيمات العقارية.

كما يجب أن يشتمل عليه المحضر كذلك هو تعيين أقسام وإسم البلدية والأماكن التي تم مسحها[2]، كونه سيكون موضوع إشهار بكل الوسائل التي يمكن أن تشكل قناة للإعلان من جرائد يومية وطنية واللصق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية والمحافظة العقارية ويكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ تسلم الوثائق[3] على أن يجدد المحضر كل 15 يوما لمدة 4 أشهر كاملة، والسبب في ذلك هو تمكين الملاك وأصحاب الحقوق العينية من الحضور للمحافظة العقارية وتسلم حسب الحالة إما الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم العقاري المؤقتة، كما يمكن شهر محضر الإيداع، للغير من تقديم أي وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة. إن هذا الأمر إستوجب فتح فهرسا متسلسلا زمنيا، لتسهيل تدوين التواريخ المشار إليها في الوثائق ومتابعتها كما يجب.

---

[1] – انظر: بوشنافة (جمال) مرجع سابق ص 133.

[2] – انظر: طوايبية (أحسن)، مرجع سابق، ص 46.

[3] – انظر: المادة 9 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

–لوحظ في الحياة العملية أن المحافظين العقاريين لا يعتدون بهذه المهلة, إذ قد تستغرق دراسة الملفات عدة شهور.

وهذا الإلتزام من طرف الإدارة والمتمثل في تحرير محضر الإيداع ونشره وقبل ذلك إستنساخه في 4 نسخ، حيث ترسل الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح، والثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والثالثة لمدير أملاك الدولة والرابعة يحتفظ بها في المحافظة العقارية، يقابله إلتزام آخر من طرف الملاك يتمثل في إيداع جدولا وصفيا للعقار تسلمه الإدارة.

الفقرة الثانية

إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

لقد أوجبت المادة 13 من الأمر 74/75 السالف الذكر والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولا محررا على نسختين[1].

إن هذا الجدول الذي تسلمه الإدارة طبقا للمادة 10 من المرسوم 63/76 يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم، ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقدم المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها، على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه وملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي ،وهوية وأهلية أصحاب الحقوق من اسم وتاريخ ميلاد ومهنة وموطن الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

إن إلزام الملاك بإيداع هذا الجدول مرفقا بالسندات والعقود التي تبين أصل الملكية يجعل سير الإجراءات صعبا وعسيرا، لأنه يقف كحجرة عثرة أمام المعنيين، لما يسببه لهم من تحمل أعباء جديدة، هم في غنى عنها هذا من جهة،ومن جهة أخرى فإن المعلومات التي توضع في الجدول عمومها موجودة ومدونة في وثائق مسح الأراضي والمحافظ

[1] – أنظر: الملحق رقم 12.

العقاري يعتمد على هذه الأخيرة للمباشرة في الإجراء الأول لإعداد السجل العقاري دون إنتظار تسلمه الجدول، ففي ظل النظام الجديد العناصر الموجودة في وثائق المسح هي التي تبنى عليها الترقيمات العقارية لذا كان من الأجدر تجنيب الملاك هذا الإجراء ربحا للوقت وتقليلا للتكاليف والحديث عن الترقيم العقاري يوجب علينا ولوج عالمه ومعرفة سيرورته.

الفرع الثاني
الترقيم المؤقت والنهائي

إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في الترقيمات العقارية منذ إتصاله بهذه الوثائق. وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي.ولدرء أي احتمال فقد إعتبر المشرع بأن التأخير في الترقيم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.

إذا وحسب هذه المادة فإن ترقيم العقارات، يتم بأثر رجعي إبتداء من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم ،وتتجلى الحكمة في ذلك من كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في الترقيم على السجل العيني، لهذا السبب وكي تكون وثائق المسح عملية وذات مصداقية لابد أن تكون الترقيمات فورية ومن أجل ذلك حث المشرع الجزائري المحافظ العقاري على السهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ افتتاح أعمال المسح، ومن ذلك توفير البطاقات العقارية بالقدر اللازم وتنوير الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري بالأحكام التنظيمية، وهذا لجعل فرع الترقيمات أكثر فعالية.

هذا وإن الترقيم العقاري، يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية، نموذج T10 والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني، ودراسة هذه الوثيقة يبين حالة معينة فقد يكون العقار بسند،كما قد يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة من

طرف المالك المفترض، من خلال مدتها تمكن هذا الأخير من حق الملكية بالتقادم المكسب،أو بدون سند ولا يوجد ما يفيد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر،وأخيرا قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص.وبناءا على هذه الحالات تتم عملية الترقيم والتي إما أن تكون مؤقتة(الفقرة الأولى) أو نهائية(الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى
الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح المشار إليها في الفقرة الثالثة من المادة السابقة، واستنادا على ذلك يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى حالتين .

الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم،ويكون كذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب. وفي هذا الإطار نصت المادة 13 الفقرة 1 من المرسوم 63/76 على أنه : "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر يجري سريانها إبتداءا من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين، سندات ملكية قانونية[1] والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ،ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقا لمقتضيات المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، و قد منحهم المشرع هذه الفرصة لإحتمال غيابهم عن الحضور،أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم ، أما لو إنقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للإعتراض فإنه يصبح هذا الترقيم نهائيا. ذلك ما أشارت إليه المادة السابقة في فقرتها الثانية، كما

[1] – قد تكون للمالك الظاهر سندات ولكنها غير كافية لإثبات حقوقه على العقار وهنا أيضا يمكنه الإعتماد على الحيازة لذا كان من الأولى على المشرع أن يشير إلى ذلك.

أشارت إلى أنه إذا سحبت تلك الإعتراضات، أو رفضت ولم يتم اللجوء للقضاء، فإن الترقيم يصير أيضا نهائيا، في حين لو تم اللجوء للقضاء لحافظت تلك الترقيمات، على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي[1].

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيكون عند عدم تمكن الملاك الظاهرين من تقديم سندات كافية، أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلا أنها تتعلق بالحدود ،أو معالم الملكية المطالب بها، مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، بسبب عناصر التحقيق التي تكون غير واضحة للأسباب السابقة. يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين[2]، يبدأ سريانها أيضا من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وفي هذا تنص المادة 14 فقرة 1 على أنه : "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها إبتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

وبعد إنقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة، ذلك ما حددته الفقرة 2 من المادة السابقة.

هذا وإن المشرع وضع مددا مختلفة لعملية الترقيم المؤقت، تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، كون الغرض من وضعها هو تطهير هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تثور بمناسبة عمليات المسح والتي سنتناولها في الفرع الثالث، لكن قبل ذلك نلاحظ أن الترقيم المؤقت يثير عدة ملاحظات لا يمكن التغاضي عنها ،فمن جهة لا يتم خلال الترقيم المؤقت بأي حال من الأحوال تسليم الدفتر العقاري للملاك الظاهرين، لأنه يعد سند الملكية الوحيد للشخص الذي اعترف له بأحقيته في الملكية، فالمحافظ العقاري لا يسلمه إلا إذا أصبح الترقيم نهائيا كأن تظهر وقائع

---

[1] – انظر: بوشنافة (جمال)، مرجع سابق، ص 136.

[2] – في حالة عدم المطالبة بالعقار الممسوح من طرف أي مالك مفترض فإن الترقيم المؤقت لسنتين يتم لصالح الدولة عند إنقضائها يتحول إلى ترقيم نهائي.

مادية لا تدع مجالا للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار المعني، من جهة أخرى إذا ظهرت وقائع قانونية ،أثناء فترة الترقيم المؤقت لا تدع مجالا للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار، حينها يكون المحافظ العقاري ملزما بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي، وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به، أما لو نظرنا من الجانب العملي لوجدنا أن الترقيم المؤقت يتجاوز هذه المدد ليصل إلى 5 سنوات والسبب في ذلك هو صعوبة تحديد الحقوق الواجب تقييدها في السجل العقاري والتابعة للخواص[1]،وأخيرا فإن الترقيم العقاري يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية، من أجل أن يصبح التعامل بعد أن يصبح الترقيم نهائيا، لا يتم إلا عن طريق الدفتر العقاري. وذكرنا للترقيم النهائي يجبرنا لمعرفته.

الفقرة الثانية

الترقيم النهائي

يكون الترقيم نهائيا في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت كما لاحظنا سابقا، بإنتهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الإحتجاجات، أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالا للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح.أو حالة ما إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 حيث إعتبرت الترقيم نهائيا، بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

ففي حالة ما إذا كان السند ثابتا لا يترك مجالا للشك كأن يكون عقدا صحيحا مشهرا أو حكما مشهرا معينا للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيسلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من المادة السابقة بمناسبة هذا الترقيم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجباريا في السجل العقاري قيود الإمتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

[1] – انظر: مجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مرجع سابق، ص 58.

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن الترقيم سواء كان مؤقتا أو نهائيا يمكن أن يثير بعض الإعتراضات والإحتجاجات التي حاول المشرع إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية وذلك ما سنتناوله في الفرع التالي.

الفرع الثالث

الإحتجاجات الناشئة عن عمليتي الترقيم

إن الترقيمات المشار إليها في الفرع السابق سواء كانت مؤقتة أو نهائية قد تثير جملة من الإحتجاجات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة إعتبارت منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين[1]، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار.

ومحاولة لغلق الباب أمام هذا الأمر وتجنيب القضاء هذه القضايا، التي يمكن أن تحل بعيدا عنه لتثمين وقته ووقت العمليات المسحية، قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها[2]. من ذلك ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 15 من المرسوم 63/76 حيث أشارت إلى أنه "يجب أن يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ،والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية".

يتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم بإحدى الوسيلتين، فإما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك؛ وإما أن يقيدوا هذا الإحتجاج في سجل خاص يفتتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، و يتركوا ذلك على عاتق الإدارة.

[1] – توصف الأعمال التقنية بأنها أعمال نسبية نظرا لوجود الارتيابات لذا وجد ما يعرف بمجال التسامح.

[2] – ذلك إذا تعلق الأمر بالترقيمات المؤقتة لأن الترقيمات النهائية لا تسوى إلى أمام الجهات القضائية المختصة.

وعموما سواء كان هذا أو ذاك فإن المشرع الجزائري، لم ينص على شكل معين لهذا الإحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال الأربعة (04) أشهر أو السنتين حسب الحالة.

هذا وإن تحول الترقيم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يجعل من الإحتجاج مرفوضا، فلو قدم مثلا أحد المعنيين إحتجاجه خلال تلك المدة مع صيرورة الترقيم نهائي لرفض ذلك لإعتباره خارج الآجال وهنا على المعني أن يلجأ للقضاء للمطالبة بحقوقه.

أما لو حافظ الترقيم المؤقت على طابعه، لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الإعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع.

ومحاولة الصلح هذه قد تسفر عن إحدى الإحتمالين.فإما النجاح وفيها يتفق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الإحتجاجات ،تعبر فعلا عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، حينها يحرر المحافظ العقاري محضرا عن هذه المصالحة وتكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص. وعلى المحافظ العقاري حينئذ تبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح[1]. وإما أن تكون فاشلة وعندئذ يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضرا بعدم المصالحة، يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف. وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة تحت طائلة رفض الدعوى[2]. على أن تشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم ذاته،ويتم إشهار العرائض بإتباع جملة من الإجراءات،فبعد إيداع العريضة المحررة والمطابقة للنصوص القانونية، خاصة المادتين 13،12 من قانون الإجراءات المدنية، في نسختين على ورق عادي، لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا،يحصل هذا الأخير مبلغ 1000 دج عند إشهار الدعاوى، يدفعها مقدم

[1] – انظر: المادة 17 من المرسوم 63/76.

[2] – وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى.

العريضة، وذلك طبقا لنص المادة 3/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2004 في المادة العاشرة منه،ثم يؤشر على إحدى النسختين ويحتفظ بالأخرى، ويرسل النسخة المؤشر عليها لكاتب الضبط،بعدها يقوم بتأشير البطاقة العقارية الممسوكة لديه، بالنسبة للشخص والبطاقة التي تحمل الحق بالإجراء الجديد، ولا يتم تشطيب هذا التأشير إلا بعد صدور القرار القضائي النهائي، الذي سيشهر لاحقا.

وينبغي الإشارة إلى أن المذكرة رقم 02020 المؤرخة في 1988/04/21 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، قد حددت مدة سقوط العريضة الافتتاحية بانقضاء مهلة 03 سنوات من تاريخ شهرها، إذا لم يتم تجديد هذا الشهر، أما إن جدد فإن المدة تمدد إلى 03 سنوات أخرى، ويكون هذا التجديد بناء على طلب من صاحب المصلحة، مرفوقا بشهادة تسلم من طرف أمانة ضبط المحكمة، تقر فيها بأن الخصومة مازالت قائمة أمام الجهات القضائية.

إن السؤال الذي يمكن أن يثار، في ظل طول هذه الإجراءات، لماذا نكلف الأفراد بإجراءات قد ترهقهم، ونجبرهم على إعادة تبليغ المحافظ العقاري عن طريق شهر الدعوى، بما أن هذا الأخير هو الذي سهر على عملية الإشهار وحرر محاضر عدم الصلح ؟ !!

إن تحرير محضر عدم المصالحة ولجوء الأطراف للقضاء، يجعل المحافظ العقاري يعمل على تعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي، حامل لقوة الأمر المقضي فيه، ومعنى ذلك أن الدعوى السابقة إذا كانت ترمي إلى تغيير حقوق، نتجت عن ترقيم ليزال مؤقتا فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

أما إن لم يتلق المحافظ العقاري خلال المدة السالفة أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل المعد لذلك.

هذا وبالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم الآنف الذكر نجدها تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي سواء تم بموجب أحكام المادة 12 أو المادتين 13، 14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء.

ما يلاحظ على هذا النص أن المشرع الجزائري، في هذه الحالة لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى، عكس ما فعل في حالة الترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد

المسح. ومعنى ذلك أنه ترك العنان للغير للطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة في أي وقت يعلم فيه المعني بالترقيم النهائي.

لكن هذا لا يمنع من تشكيل السجل العقاري، وضبط البطاقات العقارية بأسماء المالكين الذين ثبتت لهم هذه الصفة، حسب وثائق المسح.

هذا و تجب الإشارة إلى أن حق التعرض يعتبر كسائر الحقوق، ليس مطلقا، يمكن ممارسته دون قيد أو شرط. بل هو حق نسبي ومقيد، يسري عليه ما يسري على الحقوق الأخرى، إذ لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يصبح وسيلة للإضرار بالغير. لذا كان على المشرع الجزائري، أن يثبّت نظرية التعسف في إستعمال الحق، في نطاق الإعتراض على الترقيمات ضمن تشريعاته العقارية وذلك مثلما فعلت التشريعات المقارنة، ومنها التشريع المغربي الذي نص على ذلك في المادة 48 من ظهير 12 أوت 1913[1].

المبحث الثاني
آثار عملية المسح العقاري

إن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري « Livret foncier », وإن دراستنا للوثائق التي تمسكها الإدارة يجبرنا للحديث عن هذه الوثيقة التي يحتفظ بها المالك والتي تشكل أهم شيء نتج عن عملية المسح بالنسبة له وعن مدى قوتها القانونية (المطلب الأول) أما الأثر الثاني لعملية المسح فيمكن الإشارة إليه من خلال الحديث عن جل النزاعات الناتجة عن أعمال المسح العقاري(المطلب الثاني).

[1] – انظر: خيري (محمد)، مرجع سابق، ص 355.

المطلب الأول

الدفتر العقاري

لقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة[1]، والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/2 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم منتجاتها، كونه مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات. كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من خلال سنه للأمر 74/75.بالإضافة إلى كونه سند إداري، فهو يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري،و يشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية والمؤرخ في 1976/05/27.

على ضوء ما سبق يمكننا القول أن الدفتر العقاري هو : "ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار".

الفرع الأول

ماهية الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 18 من الأمر 74/75 في فقرتها الأولى على أن الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار، الذي حقه قائم بمناسبة الإجراء الأول، وتنسخ فيه البيانات الموجودة في

[1] – انظر: قدوج (بشير), مرجع سابق، ص 169.

البطاقات العقارية. وكون عملية الشهر تتطلب مراعاة الأشكال، والأوضاع القانونية التي يتطلبها هذا الإجراء، ومن أهم هذه القواعد والشروط ،قاعدة الرسمية والعقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني ، هو عقد يثبت فيــه ضابط عمومــي أو كاتب عمومــي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه. وقد نصت على هذه القاعدة نصوص كثيرة من ذلك المادة 61 من المرسوم 63/76.وقاعدة الأثر النسبي، ومعنى ذلك أنه لا يمكن إشهار أي سند، يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك إشهار مسبق أو مقارن ومتزامن للسند الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه[1].

إن قاعدة الشهر المسبق تعتبر صمام الأمان بالنسبة للمعاملات العقارية، وبالرغم من ذلك قد توضع أحيانا سندات للإشهار ، تعفى من هذه القاعدة باعتبارها أول إجراء ، أولكونها حالات تطلبتها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، كالإستثناء المنصوص عليه بموجب المادة 89 من المرسوم 63/76 والخاصة بالعقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01، وكذلك عندما يتعلق الأمر بالإجراء الأول، الناتج عن عمليات المسح العام للأراضي. إلى جانب هاتان القاعدتان لابد من توفر مجموعة من الشروط، تخص الأطراف من جهة والعقارات من جهة ثانية، إذ يجب تحديد هوية الأطراف تحديدا دقيقا، حسب ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 والمادتان 62، 65 من المرسوم 63/76، كما يجب تعيين العقارات والتعريف بالحالة المادية والطبيعة القانونية لها وذلك حسب المواد 21، 66، 67، 114 من المرسوم 63/76. إلى جانب هذه الشروط فقد أشارت الفقرة الثانية من المادة 18 السابقة الذكر إلى أن تقديم العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني كما هي موضحة في المادة 16 من الأمر ذاته يتطلب إلزاما تقديم الدفتر العقاري. والعبرة من ذلك أن العون المكلف بمسك السجل العقاري يشير في هذا الدفتر إلى تلك العقود المذكورة حسب طبيعة كل عقد، ويسجل عليه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار.

إن المادة 50 من المرسوم 63/76 في فقرتها الأولى تؤكد على ضرورة تقديم الدفتر العقاري عند كل عملية شهر. لكن لما كانت للضرورة أحكام وللقاعدة إستثناء فقد إستثنى المشرع في الفقرة الثانية من المادة عينها بعض طلبات الإشهار من تقديم هذا السند ومن

---

[1] – المادة 88 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

ذلك إذا كانت الوثائق المقدمة للإشهار لأول مرة أي ناتجة عن وثائق المسح حسب المادة 13 من الأمر 74/75 كون الغرض منها أصلا هو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لتسليم الدفتر العقاري وفاقد الشيء لا يعطيه،و إذا كانت العقود المحررة أو القرارات الصادرة دون مساعدة المالك أو ضده ، أو في حالة تسجيل حق امتيـــاز أو رهن قانونـــي أو قضائي.

وفي الحالتين الأخيرتين يكون المحافظ العقاري ملزما بعد إجرائه لعملية الشهر بتبليغ ذلك إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذاره لإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية، في أجل 15 يوما من تاريخ الإشعار بالإستلام للرسالة الموصى عليها، والقصد من هذا الإجراء هو ضبط الدفتر العقاري وفق التحولات الجديدة.

وهذا ما قد يثير إشكالا لأن المعني قد يستجيب لهذا الإنذار ويودع السند وقد لا يستجيب ويعمل على الإحتفاظ به !.

فإن إستجاب مكّن المحافظ العقاري من العمل على المطابقة بين السجل العقاري وهذا الدفتر المقدم. أما إن لم يستجب واحتفظ هذا المالك القديم بالدفتر العقاري عند نقل الملكية العقارية فبإمكان المحافظ العقاري أن يسلم للمالك الجديد دفترا عقاريا آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم.

و من الحالات الكثيرة المتعلقة بالدفتر العقاري المعد بمناسبة الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، حالة الملكية العقارية المشاعة والمسلم على سبيل الحيازة لأحد المالكين بناء على وكالة خاصة، و الذي يرفض لسبب أو لآخر تسليمه للمالكين معه على الشيوع أو لورثتهم عندما يرغب أحدهم التصرف في حصته، و لمعالجة ذلك صدرت المذكرة رقم 4144 عن المديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، بتاريخ 3 جوان 2007 تمنع المحافظين العقاريين من رفض تنفيذ إجراء الإشهار، لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري، بسبب إمتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوع أو لخلفه العام. ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة، أن يتأكد فقط من وجود فقرة واضحة تفيد بأن المتصرف صرّح أمام الموثق، أنه

حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير.

هذا وقد منح المشرع للشخص المعني إمكانية اللجوء للقضاء من أجل الحصول على إيداع الدفتر للمحافظة ولم يقيده بمدة معينة بل ترك ذلك لرغبته.

من النصوص السابقة يظهر أن الدفتر العقاري يبين تأشيرات البطاقة العينية ويظهر بالنسبة للأشخاص الحقوق العينية الموجودة على عقار معين أو في فائدته، كما يبرز الأعباء التي يتحملها العقار المعني بالأمر. فهو بذلك يمثل عنوان الحقيقة بالنسبة للملكية، لذا نص المشرع على كيفية خاصة للتأشير عليه، ومن ذلك المادة 45 من المرسوم 63/76 التي أشارات إلى الطريقة المتبعة في ذلك. فقد استلزمت أن يكون التأشير بطريقة واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحى، أما البياض فيشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة ولأجل وضوح عملية التأشير إستوجب المشرع أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانة المخصصة لها،وتكون الجداول مرقمة وموقعة بعد أن تملأ بالبيانات الخاصة بتعيين الأطراف أو العقار،ووضع خط بالحبر بعد كل إجراء تفاديا لإضافات غير مبررة والتزوير،كمايتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم،وفي حالة وجود خطأ مادي يتعين على الأعوان، إجتناب الكشط والتشطيب كما يمكن القيام بعملية التصحيح، عن طريق الإحالات التي تستوجب على المحافظ العقاري، أن يعاينها ويشهد بصحتها.

ولا يعتبر الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق، يوقع عليها المحافظ في الإطار رقم 6 المخصص لذلك. حينها يمنع على الأطراف كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو نزع المخطط الملحق به وإلا تعرض للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

إن جاهزية الدفتر العقاري وتمامه يجرنا للحديث عن طريقة تسليمه، كون هذه العملية تطرح جملة من المسائل التي يجب الوقوف عندها، خاصة إذا تعدد الأشخاص أصحاب الحقوق كحالة الشيوع أو حالة القسمة. توجب القاعدة العامة أن يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إعداد بطاقة عقارية مطابقة، ومن هذا المنطلق مثلا لو أن

مالك العقار الحامل للدفتر العقاري، إذا نقل ملكية هذا العقار لشخص آخر ولم يتم إستحداث بطاقة عقارية جديدة، فإن المحافظ العقاري ملزم بضبط الدفتر القديم الذي أودع لديه وتسليمه للمالك الجديد[1].

هذا في حالة المالك الفرد أما لو تعدد المالكين للعقار كحالة الشيوع وحالة القسمة فكيف سيتصرف المحافظ العقاري يا ترى ؟

حسب نص المادة 47 من المرسوم السالف الذكر فإنه عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياع فالمحافظ العقاري يعد دفترا واحدا ويودعه لدى المحافظة العقارية، يعمل على ضبطه كلما وجب ذلك، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر. حينها يشير على البطاقة العقارية المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري تصدى لهذه الحالة بأن سمح لهؤلاء المالكين على الشياع من تعيين وكيلا من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وإلا فإن هذا الأخير يبقى بين يدي المحافظ العقاري تجنبا لضياعه، أو إن كان يشكل عقبة في إستمرار إنتقال الملكية العقارية.

من جهة أخرى قد يعمد الملاك على الشياع إلى إجراء عملية القسمة على العقار المملوك، رغبة منهم في الخروج من حالة الشيوع، حتى يستقل كل ذو ملك بملكه، وفي هذه الحالة مكّن المشرع الجزائري المحافظ العقاري، من إحداث دفاتر عقارية جديدة لكل قطعة، مع العمل على إتلاف الدفتر السابق، والإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة. وهذا ما تضمنته مقتضيات المادة 49 من المرسوم 63/76 الآنف الذكر.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري ونظرا لما يحتويه من معلومات تشكل حالة مدنية للعقار، له أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية. ومن هذا المنطلق وقبل الحديث عن حجية هذا السند في الفرع الموالي يتبادر إلى الذهن سؤال حول الحالة التي يضيع فيها هذا الدفتر؟ !

فقد يفقد المالك الحائز للدفتر العقاري هذا الأخير، لأي سبب كان وفي هذه الحالة عالج المشرع هذا المشكل في المادتين 53/52 من المرسوم السالف الذكر، بأن مكّن المالك

[1] – المادة 46 من المرسوم 63/76.

من المطالبة قصد الحصول على دفتر جديد بدل الدفتر الضائع، وعلى المحافظ العقاري أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية المالك والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما أنه يتعين عليه أن يشير إلى ذلك في البطاقة الخاصة.

هذا ويمكن إعداد الدفتر العقاري إنطلاقا من الصور الموجودة للبطاقات في حالة الإقتضاء والضرورة بموجب قرار من وزير المالية يحدد فيه كيفيات الإستنساخ المسموح بها والشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات.

الفرع الثاني
حجية الدفتر العقاري

إن رغبة المشرع في إستحداث السجل العقاري، عن طريق مسح الأراضي العام، جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية وإحداث سندات لإثباتها. منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها، وقد أفصح المشرع عن هذه الرغبة حتى في النصوص السابقة للأمر 74/75، من ذلك المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة 33 منه، على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية، ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات، التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية. من هذا النص يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكه يعد عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، وما صدور الأمر 74/75 إلا تأكيدا على ذلك، فقد نصت المادة 19 منه على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته.

وتبرز نية المشرع أكثر من خلال إحاطة هذا الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم مسكه والتأشير عليه وضبط كيفيات تسليمه.

فهو لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني، تقوم به لجان المسح العام للأراضي، للتحري والإستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار، وهي ما تشكل في عمومها أعمال المسح لتحديد تلك العقارات تحديدا نافيا للجهالة، وتطهير تلك العقارات مما

قد يثقلها من أعباء وحقوق، لسد الطريق أمام أي شخص، يمكنه أن يدعي خلاف مايتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إنتهاء عملية المسح العام للأراضي.

هذا ولو نظرنا إلى حقيقة المسح العقاري، لوجدناه أكثر ما يهدف إليه، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الإئتمان العقاري، وهذا لن يتأتى إلا عن طريق لمس ثمار هذه العملية، ولعل أهم ثمارها هو الدفتر العقاري، الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه أساسا من وثائق المسح. وعلى هدى المادة 19 السابقة الذكر سارت المحكمة العليا وأصدرت عدة قرارات قضائية، منها القرار المؤرخ في 2000/06/28 للقضية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه : "**ملكية–دفتر عقاري–سند لإثباتها–نعم–القضاء بخلاف ذلك–لا–نقض**

المرجع المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12

إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون"[1].

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكون بذلك قراراهم قد جانب الصواب، لأن هذا الدفتر في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية إستنادا إلى مبادئ الشهر العيني. وبذلك يكون السند القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية.

[1] –أنظر: المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001، ص 249.

يرى البعض أن قرار المحكمة العليا هذا، تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والصادر تنفيذا للأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ذلك أن هذا القانون قد ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري[1].

كذلك يعاب على هذا القرار أنه إعتبر الدفتر العقاري سيكون مستقبلا الدليل الوحيد للإثبات، في حين أن المادة 19 السابقة الذكر قد أشارت إلى أنه سند الملكية الحالي بالنسبة للعقار الممسوح.

لكن رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري، نجد من جهة أخرى أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، وهذا ما يعتبر خروجا عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ مكّن الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة. وذلك ما نصت عليه الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وأكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية المؤرخ في 1994/03/16 للقضية رقم 108200 والذي جاء فيه : "**إشهار الحقوق- الحصول على الدفتر العقاري- لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة.**

وحتى تكون الدعوى القضائية مقبولة يجب أن تشهر العريضة وفقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 لأن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها[2].

[1] – انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 116.

[2] -و هو ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 17 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد, التي تنص على أنه " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أساؤوا بذلك تطبيق القانون وعرّضوا قرارهم للنقض"[1].

بناءا على ما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يتمتع بحجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة. هذا ما يجرنا للحديث عن الجهة المختصة في إلغاء هذه الدفاتر العقارية، وذاك ما سنتناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثالث

الجهة المختصة بالطعن في إلغاء الدفاتر العقارية

يشكل الدفتر العقاري كما أسلفنا سابقا أهم نتاج لعملية المسح العام للأراضي، كما أشرنا إلى أن تسليمه من طرف المحافظ العقاري، يكون بناء على الوثائق الناتجة عن هاته العملية الضخمة، ومخالفة هذه القاعدة العامة من طرف المحافظ العقاري، يشكل خرقا فادحا لقانون الشهر العيني، يترتب عنه مسؤولية كاملة لهذا الأخير، خاصة إذا تبين خطأه المتمثل في تسليمه دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة.

ويفترض حسب القاعدة العامة أن الشخص إذا أصيب بأضرار نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، ما عليه إلا اللجوء للجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض جبرا عما لحقه من ضرر. لكن المشرع الجزائري قد شد عن هذه القاعدة وخول للشخص المضرور إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة، حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية، بالرغم من أن سلوك هذا الإتجاه تعتريه صعوبة كبيرة وخواطر جمة، لما قد يؤدي معه إلى زعزعة إستقرار الملكية العقارية وإهدار الحقوق العينية المقيدة لمدة طويلة. لكن رغبة

---

[1] – المجلة القضائية العدد 2 سنة 1995 ص 80.

– و في هذا الإطار أكد قضاة مجلس الدولة أن الدفتر العقاري هو وثيقة رسمية نهائية تثبت الملكية و ذلك من خلال قراراتهم الصادرة, كالقرار رقم 35472 الصادر بتاريخ 2007/07/25 بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب ش) و ورثة (هـــ ع). غير منشور.

المشرع في إعطاء كل ذي حق حقه من جهة وإرجاع الحقوق لأصحابها من جهة ثانية، كونها قد تضيع منهم بتواطؤ من الإدارة جعله يأخذ هذا الطريق، وجعله حقا ثابتا للمضرور من أجل الطعن في الدفاتر العقارية المسلمة، وهنا لم يبق للأطراف إلا معرفة الجهة المختصة لحل مثل هذه النزاعات.

إن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة، يمكن أن تتضمن إحدى الوجوه الثلاثة فقد يطعن فيه بالتزوير(الفقرة الأولى)، كما قد يطعن في أحد بياناته،أو قرار تسليمه(الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى

الطعن في تزوير الدفتر العقاري

قد يعمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري، سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري. وفي هذه الحالة مكّن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجنح على مستوى المحكمة المختصة، من أجل استصدار حكما يعاقب المزور بناء على المواد 222-223-263 من قانون العقوبات الجزائري . ومن ذلك مثلا لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة و عليها حارس قضائي وتم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك ورغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف. هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير مما يستوجب معه العقاب للتزوير و الاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف.

الفقرة الثانية

الطعن في قرار تسليم الدفتر العقاري وفي الأخطاء الواردة فيه

إن الدفتر العقاري هو سند إداري[1] تسلمه هيئة إدارية، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74/75. هي المحافظة العقارية، التي يسيرها محافظ عقاري، يعمل على إصدار مجموعة

[1] – إن القول بأن الدفتر العقاري هو سند إداري يستبعد فرضية المنازعة أمام القضاء العادي و هذا ما تؤكده جملة الأحكام الصادرة عن الأقسام العقارية المختلفة, من ذلك الحكم الصادر بتاريخ: 2004/04/10 =

من القرارات قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة ومن ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري الذي قد يكون معيبا.

وبناء على ذلك يمكن التساؤل عن الجهة المختصة في إلغائه أو إبطال أحد البيانات الواردة فيه ؟ !.

لقد نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا[1].

لم يأت التشريع الجزائري في قوانين الشهر العقاري، بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وعليه وجب تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، من ضرورة توافر الصفة والمصلحة والأهلية في طرفي الدعوى إلى جانب شهر العريضة[2]. ولما كانت الدعوى إدارية، لابد أن ترفع وفق ما تنص عليه المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية[3]. لكن يبقى السؤال المطروح دائما هو ضد من ترفع هذه الدعوى وما هي الجهة القضائية المختصة ؟ !.

تطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المشاكل على الصعيد العملي، فكثيرا ما رفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة، فهناك من يرفع دعواه ضد المدير العام للأملاك الوطنية إلى جانب مديرية الحفظ العقاري، وهناك من يرفعها ضد المدير المحلي للأملاك الوطنية ومديرية الحفظ العقاري، وهناك من يدخل الوالي في

= عن محكمة الخروب في القضية رقم: 2003/137 و الحكم الصادر بتاريخ: 2008/02/04 عن محكمة قسنطينة الحامل لرقم 07/680.

1 – يرى الأستاد بشير العتروس أن القضاء المدني هو المختص بالطعن في قرارات المحافظ العقاري بناء على المادة 112 من المرسوم 63/76 والتي تشير الى أن الفصل يكون طبقا لقانون الإجراءات المدنية. أما في التشريع المقارن فإن المشرع الفرنسي يمنح الفصل في مثل هذه القضايا إلى رئيس المحكمة الكبرى Tribunal de grande instance ويفصل فيه كما يفصل في المواد الإستعجالية ،انظر في ذلك، بشير العتروس، مرجع سابق، ص38.

2 – المادة 112 من المرسوم 63/76 وكذا المادة 85 من ذات المرسوم.

3 – و تقابلها المادة 815 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية الجديد رقم رقم (08–09) المؤرخ في 2008/02/25 . ج ر عدد 21.

النزاع، وهناك من يدخل الوزير المكلف بالمالية، وهناك من يجمع الكل في عريضة واحدة ويرفع دعواه ضد الجميع حتى يتفادى عدم قبولها.

لقد نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 على أن الدولة تمثل محليا أمام العدالة من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. هذا وقد نصت المادة 92 من قانون الولاية ذاته بأن الوالي يمثل كل الوزراء على المستوى المحلي، كما منحت المادة 87 منه حق التقاضي للوالي أمام الجهات القضائية. من جهة ثانية منح القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20[1]. صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري حسب الآتي :

– بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية، في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري؛

– بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية) فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين، كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري[2].

قد يبدو من الوهلة الأولى أن هذا القرار الوزاري زاد الأمر تعقيدا، كونه لم يحل إشكالية الصفة في التقاضي عندما يتعلق الأمر بالطعن في تصرفات المحافظ العقاري، فهو أخلط بين أمرين مختلفين تماما، هما الصفة في التقاضي من جهة والصفة الإجرائية من جهة ثانية، وذلك عندما جاء بعبارة "تمثل الدولة". و عليه فهل يمكن القول أن الصفة في

[1] – ج ر عدد 20 المؤرخة في 1999/03/26، ص 9.

[2] – وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار الصادر بتاريخ: 2003/05/06 حين نص على ما يلي: "حيث أن مديري الدولة بالولايات و مديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه يتمتعون بصفة التقاضي في القضايا المرفوعة أمام المحاكم و المحاكم الإدارية و المجالس القضائية استنادا إلى المادة 2 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ: 1999/02/20 و الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة و الذي جاء لتوضيح المادة 24 من المرسوم رقم: 454/91". مجلة مجلس الدولة سنة 2003. عدد 4. ص105.

التقاضي تثبت لوزير المالية ويمثل إجرائيا من قبل الوالي ؟. وعليه يكون التقاضي طبقا لنص المادة 231 من قانون الإجراءات المدنية أمام مجلس الدولة كدرجة أولى[1].
أم أن الصفة في التقاضي تثبت للوالي باعتباره السلطة التنفيذية في الولاية[2].

إن الإدارات المحلية الموجودة على مستوى الولاية هي تجسيد للأسلوب المعروف في القانون الإداري باسم عدم التركيز، وبما أن الولاية وفقا لما عرّفها قانون الولاية في مادته الأولى هي مجموعة إقليمية متمتعة بالشخصية المعنوية وتشكل بذلك مقاطعة إدارية للدولة وتحدث بموجب قانون. ويندرج ضمن المصالح الداخلية لها المرافق العامة على مستواها، المسيرة عن طريق الاستغلال الحكومي الذي يأخذ شكل استغلال مباشر لعدم تمتعها بالشخصية المعنوية[3]. و قد أكد المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في: 1994/07/23 المحدد لقواعد تنظيم الجماعات المحلية و تسييرها, على أن المجلس التنفيذي للولاية يتكون من المديرين الممثلين للمصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولاية, و هم يعملون تحت سلطة الوالي. و رغم ذلك فإنهم لا يستطيعون تمثيل قطاعاتهم أمام القضاء إلا بموجب نص في القانون, أو بمقتضى تفويض من وزير القطاع يصدر في نص تنظيمي خصيصا لهذا الغرض[4].

مما سبق وجب علينا أخذ مصطلح التمثيل القضائي بمفهومه الواسع بالاستناد إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، حيث منحت الاختصاص القضائي للغرف الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، على أن الجهـــة القضائية المختصة تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة. هـــذا و لفض اشكالية التمثيل أمام الجهات القضائية فقد اصدر المدير العام للأملاك الوطنية تعليمة تحمل الرقم 6508 بتاريخ 2007/08/21 أساسها وجوب ذكر السيد وزير المالية

[1] – وهذا الطرح هو ما ذهب إليه الأستاذ صداقي عمر ، مرجع سابق، ص 94

[2] – وهو ما ذهب إليه القضاء الجزائري من خلال مجموعة القرارات الصادرة عن مجالسه القضائية.

[3] – انظر: شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، ج3، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 359.

[4] – انظر: نويري (عبد العزيز)، المنازعة الإدارية في الجزائر ، تطورها و خصائصها– دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة سنة 2006، عدد 8، ص 9.

في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه و هو المبدأ القضائي المستقر وفقا للقرار المؤرخ في 1999/02/20[1].

أما من حيث الجهة القضائية المختصة فيمكن القول أنه إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار تسليم الدفتر العقاري، فإن الاختصاص يعود إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية، الموجودة على سبيل الحصر على مستوى إحدى المجالس الخمسة : الجزائر – قسنطينة – وهران – وقلة – بشار. على اعتبار أن قرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات ولائية، وأن الطعون الواردة ضد القرارات الصادرة عن المديريات الولائية يؤول الإختصاص القضائي فيها إلى إحدى الغرف الجهوية السابقة الذكر. أما إن تعلق الأمر بإبطال بيان من البيانات الواردة في الدفتر العقاري فإن الإختصاص القضائي يعود إلى الغرفة الإدارية المحلية، الموجودة على مستوى المجلس القضائي، التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع لأن طبيعة هاته الدعوى هي دعوى قضاء شامل[2].

إن مثل هذه الإشكالية – يجبرنا للحديث على جل النزاعات المطروحة أثناء سير عمليات المسح إلى غاية تسليم الدفاتر العقارية واستقرار الملكية العقارية وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني
المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري

إن إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات، وإنشاء أطلس لذلك، أدى إلى ظهور عدة نزاعات، صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أم بعد الإنتهاء من ذلك، و يمكن عموما أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بتسجيل العقارات في حساب مجهول،أوالنزاع حول الحدود،أوإثبات الملكية العقارية،إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية.

[1] – انظر: الملحق رقم 13.

[2] – انظر: خلفوني (مجيد)، مجلة الموثق، عدد8، سنة 2002، ص 16.

فبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الإعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية، كالأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له رقمي 62/76 و 63/76.

إلا أن المسألة وإن كانت تبدو بسيطة عند الوهلة الأولى، إلا أن عدم وضوح هذا التشريع تارة وغيابه في حالات أخرى كما قلنا، خلق عدة إشكاليات كشف عنها الواقع وتضاربت بشأنها الآراء، ولم يستطع النشاط القضائي الكثيف من وضع قواعد إجتهادية من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي، لذا سنحاول في هذا المطلب من خلال فروعه الثلاثة توضيح تلك النزاعات الناشئة مع الحلول الممكنة لها.

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، لابد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك، لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك إحترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة، إذ يجب أن تقدر بشهر إبتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية. كذلك تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وأخيرا تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

وقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء، كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

من باب آخر حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح، بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم شكاويهم، إن هدرت حقوقهم إلى هذه اللجنة حتى تقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح، لتقدم هذه اللجنة بعد ذلك قرارها بعد المصادقة عليه من

قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية. إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات، نتيجة إرتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات(الفقرة الأولى) ،أوتسجيل عقارات في حساب مجهول(الفقرة الثانية) ،كما قد تقوم بمناسبة إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي(الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى

أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين، عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم.

لهذا تفطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعليمة الصادرة عن مديرها العام، الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004[1]. إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـــ 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية هذا الأمر أشار إليه أيضا بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على أحكام قضائية، من ذلك مثلا الخبرة رقم 2000/265 والمعدة من قبل الخبير خير الدين عبادة والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز) حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط لمصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عن

[1] – نشرة أملاك الدولة ، مرجع سابق، ص 129.

الحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوان لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد مع الواقع الميداني"[1].

و عموما فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية[2]، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلابد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها. وعليه فإن الطرف المعني يجب أن يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي ،ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، أما إن إتصل المعني بالمحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يراسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني،وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما ، من تاريخ الإتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل إنقضاء مدة 15 يوما المحددة؛

بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب، بعد أن يصير الترقيم نهائيا، ويسلم الدفتر العقاري، وهنا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل إستصدار قرار ينص

---

[1] – قد نتهم في كثير من الأحيان أعوان المسح بالتقصير في مهامهم, في حين أن الواقع غير ذلك, إذ أن دورهم منحصر في القيام بأعمالهم داخل حدود ما يفرضه عليهم الواقع الميداني, و هذا ما يتطلبه المسح العقاري الآني. فكيف نريد إحداث مسح عقاري يعبر عن الوضعية الحقيقية و الآنية للعقار ثم نعتمد بصفة كلّية على الأعمال المنجزة خلال عقود من الزمن؟. لذا كان من الأجدر على= =القضاة أن يوصوا الخبراء العقاريين عند تحييثهم للأحكام بالجوء لهيئات المسح من أجل الإستناد على وثائقهم في إعداد خبراتهم.

[2] – انظر: بن ميرادي (محمد)، مجموعة النصوص ، مذكرات، منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2006.

على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

الفقرة الثانية

تسجيل عقارات في حساب مجهول

من النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول. وهذه الحالات كثيرة الشيوع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04[1]، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقدم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبتدئ بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقيده في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك،على أن يراسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار، على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتهما،بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا، لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق،و للمحافظ العقاري الرد، بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت، حسب الحالة، عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوما، من تاريخ إستلام مدير الحفظ العقاري المعلومات، من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي. كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالترقيم النهائي عندما يحوز العارض سند له حجية كاملة.

---

[1] – أنظر: نشرة أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 131.

الفقرة الثالثة

إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي

كذلك من المشاكل التي قد تحدث أثناء القيام بعملية المسح هي إقدام الموثقين على إعداد عقود شهرة، بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية[1] تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود، بمجرد صدور القرار الولائي، المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، ماعدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ. وذلك عكس شهادة الحيازة التي يمكن إعدادها في المناطق، أو جزء من البلدية التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد، وهذا ما أشارت إليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها[2].

إن الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها في الأخير، حول النزاعات الناشئة بمناسبة إجراء عملية المسح، هو القول بأن دراستها ومحاولة حلها تتكفل بها اللجنة المنشأة خصيصا بمناسبة إجراء هذه العمليات، وما اللجوء إلى هذين الحلين إلا رغبة في الإسراع في وتيرة المسح، والحد من هذه النزاعات وتجنيب العمليات المسحية العراقيل التي قد تواجهها، خصوصا لما كان دور اللجنة السابقة الذكر بمثابة الدور الاستشاري فقط.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالقيد الأول في البطاقات العقارية

لقد أوجب المرسوم 63/76 على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد انتهائها من العملية، على مستوى كل بلدية، أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية والقانونية لدى

[1] – أنظر: ج ر عدد 21 لسنة 1983, بتاريخ 1983/05/24, ص 1483.

[2] – أنظر: ج ر عدد 36 لسنة 1991 المؤرخة بتاريخ 1991/07/31, ص 1365.

المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم تلك العقارات الممسوحة.

وقد لاحظنا أن هذا الترقيم قد يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة الآتية[1] :

فإما أن يكون ترقيما نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76، وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم؛

وإما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم وذلك طبقا للمادة 13 من المرسوم ذاته؛

وإما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين طبقا لنص المادة 14 من المرسوم نفسه، وذلك فيما يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين، سندات ملكية قانونية، غير أنه قد يثبت من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح، بأنهم حائزون لمدة تكفي لإكتساب الملكية عن طريق التقادم.

إن ما يقوم به المحافظ العقاري، أثناء هذا القيد الأول قد يحدث أثارا قانونية، تلحق بالأشخاص، يمكنها أن تتسبب لهم في إهدار حقوقهم العينية، التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح، لهذا السبب ومن أجل درء النزاعات المحتملة، وضع المشرع الجزائري عن طريق المرسوم 63/76 السالف الذكر، مجموعة من القواعد الموضوعية الواجب اعتمادها من طرف الشخص، الذي يرى أنه تضرر من الترقيم الأول، الذي قام به المحافظ العقاري، ومنحه الحق في طلب مراجعتها وفق قواعد إجرائية خاصة.

لقد نصت المادة 15 من المرسوم السابق، على أن النزاع في الترقيم المؤقت، يكون أمام المحافظ العقاري، خلال مدة (04) أشهر أو سنتين حسب الحالة، تبعا لاختلاف الترقيم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري، عن طريق احتجاج يأخذ شكل رسالة موصى عليها، يبلغ بها المستفيد من الترقيم. إن قيام هذا الإحتجاج يجبر المحافظ العقاري، بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا من أجل استدعاء الإطراف، ومحاولة الصلح بينهم، فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة، تكون له القوة الإلزامية الكاملة. أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحرر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف. حينها تمنح لهم مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ هذا، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغبوا في

[1] – أنظر: الفصل الثاني، المبحث الأول، المطلب الثاني، الفرع الثاني من هذا البحث ص 116.

ذلك. وهذه الإجراءات الأخيرة يمكن إتباعها أيضا في حالة الترقيم النهائي، والذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء كما أسلفنا سابقا. وعليه فإن المشرع قد منح للشخص، الذي يرى بأنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري، أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية، برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة. وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، باختلاف أطرافه، فإذا كانا شخصان طبيعيان، عاد الإختصاص لجهات القضاء العقاري، أما إذا كان أحدهما شخصا إداريا حسب مفهوم المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية فإن جهات القضاء الإداري وحدها مختصة بالفصل في هذا النزاع[1]. أما الإختصاص المحلي فيبقى في كل الحالات يعود للجهة القضائية الواقع داخل نطاق إختصاصها العقار محل النزاع.

هذا و تجب الإشارة إلى أن الدعوى القضائية المرفوعة يجب أن توجه ضـد المـدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت طائلة الرفض, كـون المـديريات الولائيـة و الجهوية لمسح الأراضي ما هي سوى مصالح محلية تابعة لها, لا تتمتع بالشخصية المعنوية و ذلك حسب المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المتـضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي, هذه الأخيرة التي تعمل تحت سلطة المدير العام لها و الذي أهله القانون لوحده لتمثيلها أمام الجهات القضائية, حيث أشارت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 2001/05/05 المعدل و المتمم للمرسـوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 التضمن إنشاء الوكالة الوطنيـة لمـسح الأراضي, إلى أن المدير العام ينفذ قرارات مجلس الإدارة وهو المسؤول عن السير العـام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء حيث يمكنه أن يفوض توقيعه تحت مـسؤوليته للمـوظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته.

و الحديث عن النزاعات القائمة خلال هذه الفترة يجبرنا للإشارة إلى بعض النقاط أهمها أن سير الإجراءات القضائية، يؤدي بالترقيم المؤقت للمحافظة على طابعه إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.من جهة ثانية لم تضع المادة 16 من المرسوم 63/76 أجلا للمعترض على الترقيم النهائي لرفع دعواه، مما يجعلنا نستنتج أن هذا الأجل يبقى مفتوحا، وذلك يوجب علينا الإحتكام إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق

[1] – انظر: زروقي (ليلى)، حمدي باشا (عمر)، مرجع سابق، ص 51.

والمحددة بـــ 15 سنة. وهذا الأمر يجعل حق المستفيد من هذا الترقيم مهددا طيلة هذه المدة[1]. كذلك في الحقيقة كان من الأولى على الطرف المتضرر من هذا الترقيم أن ينازع المستفيد لا المحافظ العقاري، وذلك بأن يثبت عدم أحقية خصمه في هذا الترقيم، كأن ينفي عنه واقعة الحيازة، التي أكسبته الترقيم المؤقت، أو يطعن بالبطلان أو التزوير ضد مستندات الملكية التي إعتمد عليها المحافظ العقاري في منحه الترقيم النهائي. لأن عدم مخاصمة المحافظ العقاري، فيما يقوم به عند الترقيم الأول مرده إلى أنه عمل فقط على نقل وقائع مادية، وقفت عليها لجنة المسح في الميدان واعتمد هو عليها في تأسيس السجل العقاري، عكس الدور المنوط به بعد عملية الترقيم الأول وتأسيس السجل العقاري، التي يكتسب عندها صلاحيات أوسع عما هي عليه خلال المرحلة الأولى، عندها تثار مسؤولياته وفق ما سنراه في الفرع التالي.

الفرع الثالث

المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يبرز الدور الكبير للمحافظ العقاري، فهو الذي يتأكد من قانونية تلك الوثائق وهو الذي يلزمه القانون بتسليم الدفاتر العقارية التي تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار للملاك المكرسة حقوقهم بمناسبة عمليات المسح، ثم هو الذي يسهر على مسك السجل العقاري وضبطه إذ يعمل على قيد كل ما يطرأ من تغييرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي تحدث فيما بعد.

فالتشريع منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري، بعد تأسيس السجل العقاري بالمقارنة على ما هي عليه أثناء تأسيسه. لذا نجد بعض الدول، قد أناطت بهذه المهمة قضاة متخصصين في المجال العقاري للتقليل من الأخطاء وتجنب النزاعات المحتملة. فتصرفات المحافظ العقاري من شأنها أن تثير إشكاليات عديدة، لا يمكن صرف النظر عنها وتكون الجهات القضائية وحدها المختصة للفصل فيها. هذه النزاعات خلقها التشريع بعدم وضوحه

[1] – انظر:الفصل الثاني، المبحث الأول، المطلب الثاني، الفرع الثالث من هذا البحث ص 120.

وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد إجتهادية تحل محل الإرادة التشريعية، من ذلك مثلا ما تناولناه عند حديثنا عن إلغاء الدفاتر العقارية.

إن أهم الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري يمكن أن تنحصر في أمرين مهمين . فإما قبول إجراء الشهر والعمل على ذلك، وإما إتخاذ جملة من التدابير تهدف في مجملها للحيلولة دون إتمام إجراء الإشهار والمتمثلة في رفض الإيداع (الفقرة الأولى)،أو رفض الإشهار(الفقرة الثانية). وهذا كله في حدود السلطة التي خولها إياه المشرع، من خلال المواد 100-110 المحتواة في القسم الثالث من الباب الخامس للمرسوم 63/76 السالف الذكر.

الفقرة الأولى

رفض الإيداع

قد يعمد المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين نقص في إحدى الوثائق المقدمة له،و المحددة بموجب المادة 100 من المرسوم السابق والتي قد تكون الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحا،أو مستخرج مسح الأراضي طبقا للمادة 73 من المرسوم الآنف الذكر أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود طبقا للمادة 74 من المرسوم نفسه.

ويعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج المسح، السهو على متن هذا الأخير، ذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر. ولأي سبب كان قرار رفض الإيداع فإنه يعتبر إجراءا خطيرا[1]، لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري، كونه قرارا إداريا يخضع للطعن القضائي، لذا إستوجب القانون بأن تكون قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسببيا كافيا، ويبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي إعترافا بذلك، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام

[1] – لذا يلجأ بعض المحافظين العقاريين في الحياة العملية وعندما يتعلق الأمر بأخطاء بسيطة كوجود سهو في أحد الشروط المطلوبة، إلى تأجيل الإيداع وإعادة السند إلى محرره من أجل تعديله، وهي وسيلة غير محرجة لا لمحرر العقد ولا للمحافظ العقاري.

موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض، ولذي الصفة والمصلحة أن يباشر برفع الدعوى، خلال الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن[1].

الفقرة الثانية
رفض الإشهار

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع، ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكن بعد تمحيصه وتدقيقه في الوثائق يوقف تنفيذ إجراءات الشهر،و في هذا الإطار نصت المادة 101 من المرسوم 63/76 على أن للمحافظ العقاري أن يرفض إجراء الإشهار، في عدة حالات كعدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها،أو أن يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم السابق،أو أن يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم السالف الذكر بأن الحق غير قابل للتصرف فيه،كما قد يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

والمحافظ العقاري ملزم برفض الإشهار خلال 15 يوما من تاريخ إيداع السند[2]. هذا الرفض الذي يكون كذلك قابلا للطعن أما الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75.ومن هذا المنطلق يمكن أن نتساءل عن طبيعة قرارات المحافظ العقاري القابلة للطعن؟ !

لقد ذهب بعض الأساتذة للقول بأن كل قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية[3]، وهذا ما أكدته المادة 24 من المرسوم 63/76 حيث أشارت إلى أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية دون التمييز بين قرار وآخر.

لكن بالنظر إلى روح الأمر 74/75 والمراسيم التابعة له، يمكننا أن نستنتج خلاف ذلك، مما يمكننا من القول معه بأن الشخص المتضرر له أن يطعن فقط في قرار رفض

---

[1] –انظر: المادة 110 من المرسوم 63/76.

[2] – في الحياة العملية ثبت عدم إمكانية الإلتزام بالمواعيد سواء بالنسبة لمحرري السندات أو للمحافظين العقاريين.

[3] – انظر: خلفوني (مجيد)، مرجع سابق، ص 62.

الشهر الصادر عن المحافظ العقاري دون غيره من القرارات. والقول بعدم إمكانية الطعن ضد ما يقوم به هذا الأخير من شهر لحقوق عينية من أجل طلب إلغاء هذا الشهر يرتكز على عدة أسباب فمن جهة نجد أن الشهر العيني يبنى على أساس وثائق المسح، وعليه فإن المحافظ العقاري يكون ملزما بعد إنقضاء الآجال، وصيرورة الترقيم نهائيا بإعداد الدفاتر العقارية ورغم أن المحافظ العقاري ملزم بدراسة الوثائق المقدمة له فقد يقع في أخطاء تخرج عن إرادته، والأحرى هنا أن يطالب المتضرر بإلغاء الترقيم، وكل ما بني عليه من أعمال مصالح المسح، ولا يكتفي بالمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري الناتج عن قرار الشهر. فمثلا لو إدعى شخص وجود غلط مادي في عملية المسح كأن قيد عقاره بإسم مالك آخر. فما عليه إلا اللجوء للقضاء، من أجل إستصدار قرارا يقضي بإعادة مسح القطعة الأرضية التابعة له على ضوء عقد ملكيته.

ومن جهة ثانية نقر بأنه من بين خصائص نظام الشهر العيني مبدأ القوة الثبوتية له، فأي تصرف يقيد في نظام هذا الشهر يعتبر قرينة قاطعة على الملكية، ويصبح التصرف مطهرا من كل العيوب مهما كان مصدرها. ولا يمكن الرجوع عليه. وهذا ما يدعم استقرار المعاملات ويعطي للعقار دورا أكبر للمساهمة في التنمية الاقتصادية لارتباط العقار بمجال القروض و الرهون، فإذا فتح المجال لمراجعة الحقوق المشهرة، كان الأمر مخالفا ومناقضا لأحد مبادئ نظام الشهر العيني.كذلك بالقراءة المتأنية للمواد ، من106–112 من المرسوم 63/76، والتي تحكم منازعات الشهر يفهم منها ضمنيا بأنها تتعلق فقط بحالة رفض المحافظ العقاري شهر الحقوق العينية ولا تشير إلى إمكانية المنازعة في حالة قبول الشهر.هذا إلى جانب المادة 23 من الأمر74/75 التي نصت فقط على التعويض، فمنحت للطرف المتضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض في أجل سنة من تاريخ إكتشافه الفعل الضار لمطالبة الدولة بالتعويض وعليه فإن أخطأ المحافظ العقاري وقام بشهر تصرف قانوني ما، كان القانون يسمح بشهره، وأهدر هذا الشهر حق ملكية شخص آخر فلهذا الأخير المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر دون إمكانية طلب إلغاء هذا الشهر.

أما من ناحية التمثيل القضائي فهي كما أشرنا سابقا عند حديثنا عن إلغاء الدفاتر العقارية تمثل جدلا كبيرا، فالمادة 111 من المرسوم 63/76 تمنح ذلك للوالي بمساعدة

مدير أملاك الدولة، أما المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري[1].

المطلب الثالث

العوائق العملية للمسح العقاري

إن إنجاز مسح الأراضي العام لهو أكثر من ضرورة، في بلاد تواجه وضعية عقارية جد حساسة، يكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات، قصد منح ملاكها الحقيقيين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة. والجزائر اليوم بحاجة ماسة إلى هذه الضرورة التي يفرضها الدخول لاقتصاد سوق حقيقي وفعال، ومن أجل كسب الرهان على دولة فتية كالجزائر والذي يفوق واقعها الحالي ــ في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية ــ لابد من تطوير المحيط المادي والمؤسساتي الذي يمس العقار كما وكيفا، وتذليل المشاكل التي تواجه العملية وما أكثرها، لذا سنركز على بعضها، ونقسمها إلى قسمين، قسم يضم المشاكل المباشرة والظاهرة للعيان(الفرع الأول)، و قسم نخصصه للمشاكل الغير مباشرة(الفرع الثاني)،ثم نحاول تقدير مدى تأثيرها(الفرع الثالث).

الفرع الأول

المشاكل الظاهرة المعيقة لعملية المسح *العقاري*

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام، تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح

[1] –أنظر: ج ر عدد 10 لسنة 1991, المؤرخة في 1991/03/06, ص 379.

أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك. وهذا الإحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدوا ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها. و ساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى،إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق، وهذا التشتيت إنعكس سلبا على تقدم أشغال المسح. ومن تلك العمليات الثورة الزراعية، إستصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤممة...إلخ.

إن هذا التجنيد كان على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام، حيث يشير السيد "عمار علوي" إلى أن 30 % من الوسائل بقيت إلى يومنا هذا محتشدة، لتنفيذ أشغال غير تلك التي يأملها مسح الاراضي[1]. ولم تعرف العملية إنتعاشا إلا منذ 1993 مع مشروع البنك العالمي. و الحديث عن هذا الإحتشاد، يدفعنا بالمقابل للحديث عن كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم ينقصهم التأطير و يفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم، وقد تفطنت الجهات الوصية إلى ذلك إذ قامت بتسطير برنامج، يهدف إلى تحسين المستوى، يمس هذا البرنامج السلك التقني برمته، فيما يخص تحديث المعلومات وتحسين التقنيات الجديدة، التي أدخلت وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، إذ هناك برنامج في قيد الإعداد لتكوين الفرق المختلطة (مسح الأراضي، المحافظة العقارية)، كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج[2].

هذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر الطبيعة القانونية الأصلية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية، كتلك التابعة للبلدية، أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية. فهذه المصالح وغيرها، عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بأملاكها، حتى تتضح الفكرة حول الحقوق

[1] – انظر: علوي (عمار)،نشرة المهن العقارية المشتركة ،الفوج المهني العقاري المشترك،سنة 2003رقم 0 ص05.

[2] – انظر: المرجع السابق، ص 6.

العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة، ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم، وبالتالي قابليتها لتكون محل حقوق للغير. وتجاهل مساهمة جميع هذه الجهات في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب حصر عناصر التحقيق، ويجبر المصالح المكلفة بإجراء التحقيقات الميدانية القيام بذلك دون فكرة مسبقة على الأقسام محل التحقيق، وهذا ما ينعكس سلبا على نتيجة التحقيقات، التي قد تكون من بين نتائجها قيد الأملاك العمومية باسم الخواص.أما لو نظرنا إلى الأعمال الميدانية لوجدنا أن الفريق الميداني للمسح يتشكل من عون ينتمي لإدارة المسح، وعون من المحافظة العقارية إلى جانب عون من إدارة أملاك الدولة وآخر من البلدية،وقد تتجاهل في بعض الأحيان هذه الجهات الإدارية المعنية، المشاركة في هذه الفرقة و يتغيب عناصرها ،خصوصا منها البلدية ومديرية أملاك الدولة، ويعود ذلك أساسا إلى عدم إكتراث الولايات بعمليات المسح، فهي لا تعطيها القيمة الحقيقية ولا تضعها ضمن الأولويات، فمثلا لا يتم إدراجها ضمن جدول أشغال مجالسها[1]، هذا ما يؤدي إلى إستغلال عملية المسح لأغراض أخرى غير تلك التي خصصت لها، هذا من جهة، ومن جهة ثانية قد يؤدي هذا التقصير إلى إرجاع المالكين في بعض الأحيان إلى حالة الشيوع، بعدما كانوا قد أنهوها بوثائق رسمية، رغم أن عملية المسح، هدفها تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس السجل العقاري.كما قد يؤدي إلى تسليم دفاتر عقارية، تتجاهل كما سبق الذكر الطبيعة القانونية لأملاك الدولة والخواص، ومثل هذه السندات تمكن حامليها من القيام بمعاملات رسمية على مستوى مكاتب التوثيق رغم أنها معرضة للإبطال، من طرف القضاء في أي وقت كان، مما يؤدي إلى انعدام الاستقرار الذي تنشده عملية المسح وتشترطه المعاملات الرسمية في المجال العقاري.

هذا ويمكن الإشارة كذلك أنه من بين المشاكل التي تنخر عملية المسح العقاري، صعوبة اجتماع عناصر اللجنة فحسب المادة 07 من المرسوم 62/76 يجب أن تنشأ لجنة مسح الأراضي قبل افتتاح عمليات المسح ، يكون من بين مهامها حل المشاكل والنزاعات التي تعترض سير العمليات، على أن تتألف هذه اللجنة من خليط لممثلين عن جهات إدارية مختلفة، وهذا المزج بين هذه الإدارات، صعّب من اجتماع عناصرها لاختلاف رؤاهم

[1] – لقد نادى الكثير إلى ضرورة إدراج العمليات المسحية في جدول أعمال الولاية و إعطائها الأهمية مثل قضايا المياه و البناء و الطرقات .

وتوجهاتهم وعدم اهتمامهم، مما جعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار.

الفرع الثاني

المشاكل الخفية المعرقلة لعمليات المسح

إلى جانب العوائق الظاهرة السابق ذكرها في الفرع الأول, والمتعلقة في عمومها بالإدارة القائمة على عمليات المسح، هناك جملة من المشاكل الأخرى التي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات، بل قد نعتبرها الدافع والسبب الرئيسي في ظهور تلك المشاكل السابقة ،ولعل أبرز هذه المشاكل الخفية على سبيل المثال لا الحصر، عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، منذ الإجراء الأول،مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات، وبمنأى عن كل الشبهات فمثلا كيف يعقل أن يتقاضى عون المسح 60 دج تمثل مختلف تكاليف تنقله للقيام بعملية واحدة، و مما زاد في تأجج فتيل النزاع و إحساس أعوان المسح بالتهميش، هو لجوء الإدارة إلى منح الإمتياز للخبراء العقاريين الخواص، من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل اعتمادات مالية ضخمة عن طريق المناقصات التي تمنحها لهم ، و ذلك باستغلال إطارات الوكالة و مخططاتها، وتجاهل هذه الوضعية يؤدي إلى كثرة الاحتجاجات وهجرة الإطارات إلى القطاع الخاص، مما جعل النقابة الوطنية لمسح الأراضي تدق ناقوس الخطر لمواجهة النزيف الحاد الذي تواجهه القاعدة العمالية, إذ بعد أن كان التعداد الإجمالي للأفراد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 3025 عاملا، منهم 277 مهندسا و1560 عونا تقنيا لمسح الأراضي، و1198 عمال آخرون[1]. تقلص هذا العدد إلى 2611 مستخدما منهم 1052 إطارا يعملون ميدانيا في أشغال عمليات المسح الجارية، بينما النسبة المتبقية تشكل عدد المستخدمين في المجال الإداري.

[1] – انظر:الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، ، مارس 2005، ص 31.

من جهة ثانية فإن عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينهما تكتسي نوعا من الخصوصية والأهمية، فهي علاقة تكامل حيث الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي ولتحقيق هذا التكامل قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية، أن تبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهرة خلال عمليات المسح، وذلك بواسطة مستخرج المسح المنصوص عليه في المادة 17 من المرسوم 63/76. كما ألزمهما أيضا بالتنسيق في حالة تغيير حدود الملكية بعد إغلاق عمليات المسح و استكمال عمليات الشهر العقاري، للقيام بإجراءات ضبط الوضعية الجديدة للعقار، ولكن قبل ذلك فقد ألزم المشرع المحافظة العقارية بالإسراع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية، هذه الحالة التي تسيل كثيرا من الحبر فبالرغم من أن إطارات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، قد تمكنوا من مسح زهاء، السبع ملايين هكتار من أصل 11 مليون هكتار مبرمجة إلى غاية 2010، كآخر أجل بالنسبة للقرض الممنوح من قبل البنك العالمي، وعلى الرغم من اقتراب المهلة من نهايتها فإن المحافظات العقارية لم تجتهد، من أجل تسليم الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات محل المسح، وكذا إجراء الترقيم المطلوب ومعالجة الملفات في الوقت المناسب، وقد يكون مرد ذلك إلى إهمال المحافظات العقارية لهذا المشروع الإستراتيجي وتفرغها لاستصدار عقود الموثقين ونقل الملكية، وهذا ما قد يؤدي بالسلطات الوصية لإعادة المسح الذي تم إنجازه من جديد، لطول المدة بين تاريخ المسح وتاريخ إعداد الدفتر العقاري.

إلى جانب المشاكل السابقة والمتعلقة في مجملها بالإدارة، هناك مشكل جلي يتعلق بالملاك، ساهم بشكل كبير في إعاقة تقدم سير العمليات. يتمثل في عدم استجابة هؤلاء الملاك دوما إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك. وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهداف العمليةوانعدام الثقافة الكافية حول أبعادها ، نتيجة تقصير القائمين عليها في تحسيسهم وتوعيتهم، فأول ما يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب، إذ أصبح مع هذا الوضع، الخروج

المتكرر لأعوان المسح إلى الميدان يتم دون جدوى، حيث بلغت نسبة الغياب من 10 إلى 50 % حسب الولايات[1].

كذلك قد خلق الملاك عدة وضعيات صعبت من السير الحسن لعمليات المسح, من ذلك إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية.فعمليات المسح العام للأراضي تعاني كذلك من مشكل ليس باليسير، يتمثل أساسا في عدم الاحترام الدقيق للقوانين الموضوعة، خاصة تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير فغياب المراقبة الإدارية للعمران أدى إلى عدم احترام قوانين العمران وانتشار البنايات الفوضوية بشكل رهيب، وفي أحسن الأحوال فإن الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة، ولا تخضع للمخططات الموضوعة.

إلى جانب المشاكل السابقة, يمكن الإشارة إلى مشكلين آخرين يواجهان العمليات المسحية في الحياة العملية .الأول يتعلق بالوضعية الأمنية السائدة، فلقد ألقت الوضعية الأمنية التي تعيشها البلاد منذ فترة ليست بالقصيرة، ظلالها على السير الحسن لأشغال المسح العام للأراضي، فكما تتأثر هذه العملية بالسياسات المنتهجة في البلاد، فإنها تتأثر كذلك بالظروف الأمنية السائدة فيها، والتي أثرت على الملاك فجعلتهم يهاجرون أراضيهم خوفا على حياتهم من جهة وكذلك منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة، وقد بقي هذا التردد بالرغم من تحسن الأوضاع، فجعل الأعوان لا يباشرون مهامهم بكل إرتياح.والثاني سببُه نظام الشهر الشخصي الذي لا يحقق كما أسلفنا الائتمان العقاري, لغياب التدقيق و التمحيص في الوثائق المقدمة للإشهار, من ذلك مثلا قد نجد قطعة أرض مُشهَرة مرتين لمالكين مختلفين، فقد تنزع الملكية للمنفعة العامة، ثم يقوم الورثة باستصدار حكم قضائي لتثبيت القسمة الوديـــــة.

[1] – انظر: عمار علوي، مجلة الموثق عدد 6 سنة 2002، ص 28.

الفرع الثالث

تقدير العوائق التي تواجه عمليات المسح

إن سير عمليات المسح العام للأراضي، كما رأينا سابقا تتكالب عليها جملة من المشاكل، ترد من جهات عديدة (إدارة، ملاك، متعاملين...) ورغم ملاحظة هذه المشاكل من طرف الجهات الإدارية عند مباشرتها لأعمال المسح بالنسبة للأقسام الأولى، فإنها لم تحاول استدراك الأمر بالنسبة للأقسام التي لا زالت قيد الإجراء، وذلك عن طريق التزامها بتطبيق النصوص التنظيمية، إذ ما زالت إلى يومنا هذا مختلف الجهات القائمة على العملية تتبادل التهم فيما بينها ومحاولة كل جهة إلصاق تلك التهم بجهة أخرى لتحميلها المسؤولية. لكن للوقوف على حقيقة تلك المشاكل ومعرفة مدى تأثيرها على تقدم العملية لابد من القيام بعملية تقييم للأشغال المنجزة لنحاول على ضوئها استدراك النتائج الموجودة أو استكمالها إن كان بها خلل من جهة، ولدرء الوقوع فيها مستقبلا من جهة ثانية. وهذا التقسيم يتطلب منا حتما دراسة العلاقة ومدى التناسب بين ما تم إنجازه وما تم التخطيط له، وذلك باتخاذ عامل الزمن كمؤشر على نجاح العملية من فشلها.

لذا سنعتمد على الإحصائيات الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي خلال عامي 2005 و 2006 و المتعلقة بالأراضي الريفية على أن نبين ذلك من خلال دراسة بعض الولايات.

أ – قائمة بعض البلديات الممسوحة و في طور المسح(الوضعية إلى غاية 2004/12/31)[1]

ولاية	بلدية: عدد	بلدية: ممسوحة	بلدية: في طور المسح
أدرار	28	/	/
الشلف	35	06	06
الأغواط	24	02	01
أم البواقي	29	10	04
باتنة	61	08	08
بجاية	52	13	/
بسكرة	33	01	05
بشار	21	05	01
البليدة	25	07	05
تمنراست	10	04	03
تبسة	28	03	02
تلمسان	53	08	05
العاصمة	57	30	02

ولاية	بلدية: عدد	بلدية: ممسوحة	بلدية: في طور المسح
جيجل	28	03	05
سطيف	60	19	03
بومرداس	32	10	10
سكيكدة	38	17	02
سيدي بلعباس	52	26	03
عنابة	12	11	/
قالمة	34	10	04
قسنطينة	12	08	04
الوادي	30	03	01
مستغانم	32	16	01
خنشلة	21	09	02
ورقلة	21	01	01
وهران	26	25	/

[1]– انظر:الوكالة الوطنية لمسح الأراضي, النشرة الإعلامية رقم 07, مارس 2005 ص 01 و ما بعدها.

ب – قائمة بعض البلديات الممسوحة و في طور المسح(الوضعية إلى غاية 2005/12/31)[1]

ولايـــــة	بلـــديـــة		
	عدد	ممسوحة	في طور المسح
أدرار	28	/	/
الشلف	35	06	06
الأغواط	24	02	01
أم البواقي	29	11	04
باتنة	61	08	08
بجاية	52	13	01
بسكرة	33	01	05
بشار	21	05	02
البليدة	25	07	05
تيزي وزو	67	12	02
تبسة	28	03	03
تلمسان	53	11	10
العاصمة	57	30	02

ولايـــــة	بلـــديـــة		
	عدد	ممسوحة	في طور المسح
جيجل	28	03	05
سطيف	60	19	04
بومرداس	32	18	03
سكيكدة	38	15	03
سيدي بلعباس	52	26	03
عنابة	12	11	/
قالمة	34	13	03
قسنطينة	12	10	02
الوادي	30	03	01
مستغانم	32	16	09
خنشلة	21	10	02
ورقلة	21	01	01
وهران	26	25	/

و عموما فقد أشارت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في نشرتها الإعلامية رقم 07 إلى أن مجمل البلديات الممسوح إلى غاية 2004/12/31 يقدر بـــ 431 بلدية أما التي ما زالت في طور المسح فعددها 164 بلدية, و ذلك بمساحة كلية ممسوحة تقدر بـــ 6.652.816 هكتار من مجموع ما يقارب 11 مليون هكتار من الأراضي النافعة. في حين لو نظرنا إلى النشرة الإعلامية رقم 08 لوجدنا أن مجموع البلديات الممسوحة إلى غاية 2005/12/31 قد ارتفع إلى 453 بلدية أما التي ما زالت في طور المسح فتقدر بـــ 165 بلدية, وذلك بمساحة كلية ممسوحة تقدر بـــ 6.878.330 هكتار.

يبدو لنا من الوهلة الأولى التغير الطفيف في عدد البلديات الممسوحة و هذا ما يجعلنا نؤكد بصفة جوهرية على التأثير الكبير للمشاكل السابق ذكرها، على إتمام سير عمليات المسح العقاري. فرغم طول المدة بداية من انتهاج البلاد لسياسة مسح الأراضي

[1]–انظر: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي, النشرة الإعلامية رقم 08, افريل 2006 ص 01 و ما بعدها.

العام، والمنبثقة أساسا عن الأمر 74/75 إلى اليوم فإننا نلاحـظ بـشكل واضـح ضـعف مردودية الأجهزة القائمة على مباشرة تلك العمليات، مما يمكننا القول معه بأن مسح بـاقي الأراضي يتطلب زمنا طويلا إن سارت الأمور على نفس الوتيرة.

لذا أصبحت عملية إعادة هيكلة القطاع المشرف على الإنجاز أكثر من ضرورة، أمام تلك العقبات و هو ما دفع بالمشرع إلى وضع مشروع القانون الأساسي الخاص بأسلاك أملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، ومن أجل ذلك لابد من الإبتعاد عن السياسات العرجاء التي تحاول تحقيق الكم على حساب الكيف.

خاتمـــة

لقد أعيد النظر غداة الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الإستعمار قصد إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وقد يكون الأمر غير واقعي إذا إدعينا عرض واقع إجتماعي وإقتصادي على هذا المستوى من التعقيد بقراءة قانونية منفصلة عن الواقع، بدليل أنه بالرغم من العلاقات التي يمكن أن تكون قائمة، فإن الرهانات والمشاكل التي ينبغي أن تؤخذ في الحسبان هي من طبيعة مختلفة، تشترك في عوامل عديدة منها العوامل القانونية كطبيعة نظام الشهر العقاري ومنها العوامل التنظيمية كأعمال المسح العام للأراضي إلى جانب المؤسسات القائمة على تطبيق السياسة العقارية.

هذا وإن الدارس لموضوع مسح الأراضي العام في الجزائر، الذي كان إعداده سيبدأ عند الإنتهاء من عمليات الثورة الزراعية إنطلاقا من البطاقات العقارية البلدية. يلاحظ أنه بالرغم من الأهمية الكبيرة لهذه العملية والمتمثلة أساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، لما تكتسيه من صبغة شرعية على اعتبار أن أشغالها تتم من قبل لجنة بلدية يرأسها قاض وتتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت خصيصا لإنجاحها، تقوم بإيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية قصد تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك وتحرير الدفاتر العقارية التي تشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

ورغم أن عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، فإن مشرعها لم يتقدم كثيرا.

صحيح أن مساحة البلاد تقدر بــ 2.381.741 كم^2، وتكاليف العملية باهظة إلا أن هذا يجب أن لا يجعل الدولة تخسر الرهان، خاصة بعد أن قطعت فيه أشواطا وأنفقت عليه الكثير بداية بالقرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري في مدة 15 سنة وتمديد المدة إلى 2011 وخاصة أن تأسيس السجل العقاري لا يبنى إلا على وثائق المسح.

إن عمليات المسح تسير ببطء وحتى تلك المجراة قد عقدت الإشكاليات العقارية أكثر مما ساهمت في حلها، لهذا رأت الدولة أنه من الضروري مراجعة أمورها عن طريق الإسراع في وتيرة الأشغال في ظل تماطل الإدارة وتجنيد الوسائل والكفاءات المحلية المتمثلة في المساحين والمهندسين الطبوغرافيين العقاريين, و ما يؤكد عدم كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية, و عدم ملاءمتها لتطلعات و متطلبات الدولة هو قيام هذه الأخيرة باتباع المنهج الثاني, و المطبق في كثير من الدول, و على رأسها تونس و سوريا, و ذلك باللجوء إلى تطبيق نظام السجل العيني وجوبا في المناطق التي شملتها عمليات المسح, و على سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها العمليات بعد, حينها تترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام, و قد عكس القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 هذا الاتجاه الجديد.

إن تعدد أوجه المسح لا يمكن التكفل بها كلية إلا بتآزر مختلف المؤسسات واتباع منهجيتي التحسين والجودة من خلال إنشاء لجان مهامها معاينة مديريات المسح عن طريق تفتيش وطني وجهوي، وتلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردوديتهم، وإثراء ثقافتهم, تدور أساسا حول كيفية مسك وملء بطاقة التحقيق وكيفية تعيين الحدود بطريقة سليمة،إلى جانب كيفية إعداد مخطط مسحي ملائم،والأهم كيفية التعامل مع الملاك.
وهذا لن يكون إلا بإعطاء هذه العمليات القيمة الحقيقية، وذلك عن طريق التخطيط السليم ومتابعة الأشغال باستمرار، و اتباع طرق أكثر واقعية و لعل أبرزها يكمن في عنصرين أساسيين:

أ – فتح وسائل الإعلام الثقيلة أمام هذه العمليات لتنوير الرأي العام بأهميتها.

ب– إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا

وفي الأخير يمكن القول أن: عملية المسح هي عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية كونها تشكل المضغة الأساسية في هذا النظام، إذا صلحت صلح النظام كله وإذا فسدت فسد النظام كله.

وفي ختام هذا البحث آمل أن أكون قد وفقت في إستجلاء ما ينبغي إستجلاؤه وإثارة ما كان يجب إثارته.

قائمة المراجع

أولا: الكـــــتب

أ- باللغة العربية

1- المؤلفات الـــعـــامة

البستاني (بطرس)، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت ، مكتبة لبنان ناشرون ، طبعة 1993.

الجيلالي (عبد الرحمان بن محمد)، تاريخ الجزائر العام, الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ،1982.

السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد 4، البيع، ط3، 1998.

السعدي (محمد صبري) ، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، التصرف القانوني، ط1، عين مليلة، دار الهدى، سنة 92.

التيجاني (بشير)، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1997.

آث ملويا (حسين بن الشيخ) ، المنتقى في عقد البيع، الجزائر، دار هومة، 2005.

حاجيات (عبد الحميد)، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، ج 3, 1984.

يحياوي (اعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2001.

يحياوي (اعمر)، نظرية المال العام، الجزائر، دار هومة، 2002.

سوار (محمد وحيد الدين)، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، ط1، الأردن. مكتبة دار الثقافة، 2001.

فــرج (توفيق حسن)، الحقوق العينيـــة الأصلية، الإسكندرية، الدار الجامعية للطباعـــة و النشر، ط 1، 1993.

قدادة (خليل أحمد حسن)، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، جزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، ابن عكنون، الجزائر، 1994.
شالاي(فيلسيان)، تاريخ الملكية ،ترجمة كنعان (صباح)،الجزائر،الشركة الوطنية للنشـــر و التوزيع،دون تاريخ طبع.
شيهوب (مسعود)، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، جزء 3، الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية 1999.

2-المؤلفات المتخصصة

أبو النجا (إبراهيم)، السجل العيني في التشريع المصري، مصر، مطابع جريدة السفير, 1978.
الدركشلي (ممدوح)، محاضرات في النواحي الفنية في تطبيق قانون السجل العيني السوري, القاهرة، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974.
السنوسي (محمد الطاهر), دائرة التشريع التونسي, القانون العقاري, ج2, تونس, المطبعة العصرية, دون تاريخ طبع.
بوشنافة (جمال)، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر،دار الخلدونية، طبعة 2006،.
جمال الدين (أحمد)، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، بيروت، المكتبة العصرية صيدا، 1966.
وناس (علي)، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، الجزائر، دار هومة، 2007.
زروقي (ليلي)، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية،الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.
زروقي (ليلى)، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2،الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، بيروت، لبنان، الدار الجامعية، دون تاريخ طبع.

حمدان (حسين عبد اللطيف)، نظام السجل العقاري، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003.

حمدي باشا (عمر)، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.

يكن (زهدي) ، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الأول، التحديد والتحرير، بيروت، لبنان، دار الثقافة، بدون تاريخ طبع.

محمود الزريقي (جمعة) ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، طبعة 1، بيروت ، دار الأوقاف الجديدة،، سنة 1988.

سعيدوني (ناصر الدين)، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر ،المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.

عبد الفتاح (مراد)، شرح تشريعات الشهر العقاري،مصر، دار الكتب والوثائق المصرية، طبعة 2، دون تاريخ طبع.

عبد التواب (معوض) ، السجل العيني علما وعملا، مصر، دار الفكر العربي، دون تاريخ طبع.

عيد(إدوار)، الأنظمة العقارية – التحديد والتحرير، السجل العقاري، طبعة 02، بيروت، مطبعة المتني، سنة 1996.

علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004.

عرفة (عبد الوهاب)، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، دار المطبوعات الجامعية، دون تاريخ طبع.

قدوج (بشير)، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، سنة 2001.

رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، قصر الكتاب، طبعة 2001.

شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،الجزائر، دار هومة، 2003.

فرج الصدة (عبد المنعم)، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر، دون تاريخ طبع.

شنب (محمد لبيب) ، دراسات في قانون السجل العيني المصري، القاهرة، مصر، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974.

خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01، الجزائر، ديوان و.أ.ت، 2003.

معهد البحوث والدراسات العربية ،مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية، 21-26 مارس 1976.

المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر، 1999.

ب - باللغة الفرنسية

ALOUM (M .T), Le régime foncier en Algérie, Alger, impression moderne, 2005.

ECOFFET (H), Droit civil - droit commercial , Paris, Masson, 1966.

LATROUS (B) , Cours de droit civil : Sûreté et publicité foncière, année universitaire : 1982-1983, Alger, Office des publications universitaires1984

MARTY (G), RAYNAUD (P) & GESTAZE (Ph), Droits civils, les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, , Paris, Sirey, 1987.

MAZEAUD, Leçons de droit civil, T3, 1er vol, Sûreté et publicité foncière , paris, par Chabas, 6ème éd, 1988..

Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe, 1863, Paris. Imprimerie impériale.

ثانيا:الرسائل الجامعية

طوايبية (أحسن)، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002.

فاضلي (إدريس)، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1994.

صداقي (عمر)، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 1984.

ثالثا:المجلات والدوريات.

الفوج المهني العقاري المشترك، نشرة المهن العقارية المشتركة، ، سنة 2003، رقم 0.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 7، مارس 2005.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم8، افريل 2006.

وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،م،نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري،سنة 2006.

رابعا:المقالات

الطيبي (محمد)، محاضرة بعنوان إشهار الأحكام والدعاوى القضائية للمحافظة العقارية، يوم دراسي بتاريخ 2004/04/15، ورقلة، غير منشور.

بورويس (زيدان)، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية، يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة في 2001/05/29، الغرفة الجهوية للموثقين ناحية الشرق، غير منشور.

بوحلاسة (عمر)،تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد 10 سنة 2003

بوركي (محمد)، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد 2، مارس 1998.

بكاي (حمان)،العقد التوثيقي، مجلة الموثق العدد 7 بتاريخ جويلية 1999.

بغدادي (محمد) ،المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري،وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، سنة 1995.

هنوني (نصر الدين)، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001.

حمدي باشا (عمر)، بحث بعنوان المنازعات العقارية، المعهد الوطني للقضاء، مارس 2001.

كمين (مسعود)، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق عدد 10 سنة2003 .

مباركي (يمينة)، محاضرة بعنوان المنازعات العقارية، يوم دراسي بتاريخ 2004/04/15، ورقلة، غير منشور.

مداخلة المحافظ العقاري لولاية باتنة بمناسبة اليوم الدراسي المنظم بمعية مصالح العدالة للمجلس القضائي بباتنة والغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق بتاريخ 2004/04/25، غير منشور.

مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية سطيف بمناسبة اليوم الدراسي الأول مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف والغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق بتاريخ 2004/06/07.

مقران (شايب), الوجيز في مسح الأراضي, الوكالة الوطنية لمسح الأراضي, ديسمبر 2003.

نويري (عبد العزيز)، المنازعة الإدارية في الجزائر ، تطورها و خصائصها- دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة عدد 8، سنة 2006،

عازب (فرحات)، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.

عابد (مصطفى)، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59.

رجيمي (نورالدين)، الحياة العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، عدد 7، سنة 2002.

رجيمي (نورالدين)، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، عدد 10 سنة 2003 .

خامسا:الأحكام والقرارات القضائية

المحكمة العليا ،قرار رقم 68467 ،المؤرخ في 1990/10/21،المجلة القضائية،عدد1 سنة 1992 .

المحكمة العليا ، قرار رقم 104967، المؤرخ في 1993/11/10، مجلة قضائية عدد 1 سنة 1994.

المحكمة العليا، الغرفة المدنية،قرار رقم 108200المؤرخ في 1994/03/16 ، مجلة قضائية عدد 2 ،سنة 1995.

المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920، المؤرخ في 2000/06/28،مجلة قضائية عدد 1 ،سنة 2001.

مجلس الدولة القرار الصادر بتاريخ: 2003/05/06،مجلة مجلس الدولة عدد4 لسنة 2003.

مجلس الدولة ،قرار رقم35472 الصادر بتاريخ 2007/07/25،قضية ورثة (ب ش) ضدورثة (ه ع).غير منشور.

محكمة الخروب ،القسم العقاري،قضية رقم 03/137 الصادر بتاريخ 2004/04/10

محكمة قسنطينة ،الفسم العقاري،قضية رقم 07/680 الصادر بتاريخ 2008/02/04

سادسا:النصوص القانونية

أ : الأوامر و القوانين

الأمر رقم 71- 73 المتضمن قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 1971/11/08, ج ر عدد 97 لسنة 1971.

الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ12 نوفمبر1975, المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري،ج ر رقم 92 سنة 1975.

قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18, المتضمن قانون التوجيه العقاري, ج ر 49, لسنة 1990.

قانون 90-29 المؤرخ في1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير,ج ر 52, لسنة 1990

قانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01, المتضمن قانون الأملاك الوطنية, ج ر 52, لسنة 1990.

قانون رقم 06-02 المؤرخ في: 02/06 المؤرخ في: 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق,ج ر: 14 لسنة 2006.

قانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري, ج ر 15 لسنة 2007.
قانون رقم (08-09) المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية الجديد المؤرخ في 2008/02/25 , ج ر عدد 21.

ب : المراسيم والقرارات

مرسوم 76-62, المؤرخ في 1976/03/15, المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام, ج ر 30 لسنة 1976.
مرسوم 76-63 المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري, ج ر 30 لسنة 1976.
مرسوم 80-210 المؤرخ في : 1980/09/13 يعدل و يتمم المواد 15, 18, 89, من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 , و المتعلق بتأسيس السجل العقاري, ج ر 38 لسنة 1980.
مرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 1982/12/25 المتعلـق بتنفيذ الأشغال الجيوديزيـة, و مسح الأراضي , و حماية الإشارات و النصب و المعالم, ج ر 55 لسنة 1982.
مرسوم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24, يعدل و يتمم المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام, ج ر 71, لسنة 1984.
مرسوم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري, ج ر 10 لسنة 1991.
مرسوم تنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-62 المعدل و المتمم و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر 26 لسنة 1992.
مرسوم تنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل و يتمم المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري, المعدل و المتمم, ج ر 34 لسنة 1993.

مرسوم تنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 المحدد لصلاحيات وزير المالية ،ج ر 15 لسنة 1995 .

مرسوم تنفيذي رقم: 2000-115 المؤرخ في 2000/05/24 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية, ج ر 30 لسنة 2000.

القرار المؤرخ في: 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري, ج ر 20 لسنة 1977.

القرار المؤرخ في 1978/03/09 يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 75-74, ج ر 13 لسنة 1978.

القرار المؤرخ في: 1978/03/09 المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي و شكل وثائق مسح الأراضي, و شروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها, و كذلك تحديد التعريفة السارية المفعول, ج ر13 لسنة 1978.

القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء ج ر 20 سنة 1999.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر 37 لسنة 2002.

المذكرات و التعليمات

التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري. -المذكرة رقم 02020 الصادرة بتاريخ 1988/04/21 المحددة لمدة سقوط العريضة الإفتتاحية بعد إشهارها.

التعليمة رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1957/11/11 ،المتضمنة تسجيل الاراضي العامة الغابية و تأسيس الأملاك الغابية الوطنية .

المذكرة رقم 2420 الصادرة بتاريخ 2003/05/03 المتضمنة حالة العقارات المسجلة في خانة المجهول.

المذكرة رقم 000666 الصادرة بتاريخ 2004/02/10 ،المتعلقة بقبض رسوم الإشهار العقاري.

المذكرة رقم 3883 الصادرة بتاريخ 2004/07/24 ،المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس.

المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 ،المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في خانة مجهول.

المذكرة رقم 4144 الصادرة بتاريخ 2007/06/03 و المتعلقة بالنزاعات الناشئة عن عدم تسليم الدفتر العقاري للمالكين على الشيوع.

المذكرة رقم 4144 الصادرة بتاريخ 2007/06/03 ،المتضمنة منع المحافظين العقاريين من إجراء الإشهار لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري.

المذكرة رقم 6508 الصادرة بتاريخ 2007/08/21 ،المتضمنة وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى.

مواقع الإنترنت

MEZALI Mohamed, http://www.un.org/esa/forests/pdf/national-reports/unff4/algeria.pdf
http://pagesperso-orange.fr/cadstre/index.htm
www.c-notaires.dz/intranet/html/guid/disis.htm
www.anc.org.dz

الملاحق

رقم الملحق	العنـــــوان
01	التعليمة رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 1957/11/11 والمتضمنة تسجيل الأراضي العامــة الغابيــة وتأســيس الأملاك الغابية الوطنية
02	أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
03	وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي و الولائي
04	المقر و الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي
05	بطاقة طلب معلومات موجزة من إدارة الأملاك الوطنية
06	التعليمة رقم: 666 المتعلقة برسم الإشهار العقاري
07	التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في المجال العقاري عند نقل العقار
08	بطاقة التحقيق العقاري
09	بطاقة وصف العقار المبني
10	بطاقة جزء الملكية
11	بطاقة الوحدة, الملكية المشتركة و الشائعة
12	تأسيس السجل العقار
13	التعليمة رقم 6508 المتعلقة بالمنازعات-التمثيل القضائي.

الملحق رقم 1

التعليمة رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 1957/11/11 والمتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية

MINISTERE DE L'AGRICULTURE
ET DE LA PECHE

DIRECTION GENERALE DES FORETS

- République Algérienne -
Démocratique et Populaire

N° 1132 /SOG/DGF/DCPF/99.

CIRCULAIRE

A MESSIEURS LES WALIS (TOUS)

EN COMMUNICATION A MESSIEURS LES CONSERVATEURS DES FORETS

OBJET / : Fichier des terres publiques forestières ou à vocation forestière et constitution du Domaine Forestier National

La loi n° 84-12 du 23 juin 1984 a institué le Domaine Forestier National et précisé la nature des terres du domaine public qui le constituent.

En effet dans son article 13, la loi précitée énonce :
"sont versées dans le Domaine Forestier National :

- les forêts
- les terres à vocation forestière appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, établissements et organismes publics,
- les autres formations forestières appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, établissements et organismes publics".

Selon ces dispositions et en d'autres termes, sont intégrés ou versés au Domaine Forestier National :

a) les terres forestières publiques qui ont pour statut d'origine, celui :

- de forêt domaniale
- de forêt communale
- de forêt sectionnale

b) les bois et forêts des exploitations agricoles nationalisées en 1963 et rattachées, d'abord à des domaines autogérés, ensuite à des exploitations agricoles collectives (E.A.C).

c) les terres nouvellement boisées par l'Etat, les collectivités locales et l'Armée Nationale Populaire dans le cadre des divers programmes de développement, du volontariat ou du barrage vert.

e) et enfin les terres publiques à vocation forestière

Est ce à dire que parce que la loi précitée, l'énonce clairement, le Domaine Forestier National est pour autant constitué ? Bien sur que non. Il reste à entreprendre toute la procédure d'intégration et / ou de versement, à la traduire par des actes administratifs qui matérialisent l'affectation des terres concernées au Domaine Forestier National après avoir procédé à leur délimitation pour en fixer définitivement l'assiette.

Malheureusement les contrôles effectués dans les services extérieurs révèlent que le plus souvent ces tâches primordiales autorisées maintenant depuis 1984, n'ont pas été entamées et que là où elles l'ont été, elles n'ont pas encore été menées à leur terme.

Fait plus grave, dans certaines structures, les fascicules de propriété des forêts domaniales qui ont été de tout temps administrées par le sous secteur sont indisponibles, ayant souffert des réorganisations successives de l'Administration et des déménagements fréquents de ses sièges.

Or si jusqu'alors, les lenteurs qui affectent la constitution du Domaine Forestier National étaient un moindre mal compte tenu de l'inaliénabilité des terres publiques, l'accession à la propriété foncière favorisée par la nouvelle législation est devenue, en raison des retards accumulés, une entrave à cette opération.

Pour ces raisons il est décidé l'élaboration d'un fichier national de toutes les propriétés forestières et à vocation forestière concernées par la loi portant régime général des forêts pour constituer le Domaine Forestier National.

Ce fichier permettra à l'Administration centrale de suivre, de contrôler et de diligenter les étapes procédurales dans la constitution du Domaine Forestier National que la présente circulaire s'efforce d'expliciter.

Le fichier est caractérisé par :

- une précision des termes du lexique de l'Administration des forêts pour ôter toute ambiguïté quant à leur contenu.
- l'exactitude des dénominations des propriétés forestières ou à vocation forestière et celle de leur orthographe
- le respect de la codification officielle de l'organisation territoriale administrative du pays et de sa chronologie.
- l'exactitude des renseignements importants avec mention de la source documentaire.

LA SOURCE DOCUMENTAIRE

La recherche de l'authenticité et de la précision des éléments importants du fichier doit être un souci permanent, notamment pour tout ce qui concerne la localisation administrative, la dénomination, la superficie et les actes administratifs.

Les documents de référence aux indications du fichier sont :

- le fascicule de propriété
- le P.V de délimitation
- la référence cadastrale
- et l'inventaire des terres et forêts du B.N.E.D.E.R

EMPLOI DES TERMES

Au sens du présent document :

- Le patrimoine forestier représente l'ensemble de la couverture forestière dupays toutes formes et statuts juridique confondus.

- Le Domaine Forestier National est constitué de toutes les terres forestières ou à vocation forestière du domaine public c'est à dire de la collectivité nationale.

- La forêt domaniale est une propriété forestière du Domaine Forestier National qui a une existence juridique distincte matérialisée par :

- un acte ou fascicule de propriété
- un procès - verbal de délimitation et de bornage
- un plan juridique. La forêt domaniale peut être constituée en cantons.

- Le canton est une subdivision de la forêt domaniale juridiquement délimité permettant une localisation aisée des actes d'administration et de gestion

- La dénomination officielle est l'appellation de la forêt domaniale ou du canton qui figure sur l'acte de propriété ou sur un arrêté constitutif.

- La dénomination officieuse est l'appellation empruntée au "lieu dit" qui n'est pas encore officialisé par un acte réglementaire

- Le vide labourable est une parcelle agricole de la forêt domaniale dont la mise en exploitation est entérinée par une décision administrative

- Une enclave est une terre "melk" contigue à la forêt domaniale et aux limites fixées par le bornage du Domaine Forestier National

ELABORATION DU FICHIER DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL

Au sens de la loi, le Domaine Forestier National comprend :

a) les forêts domaniales qui sont des propriétés préexistantes c'est à dire délimitées, titrées et dont la domaniabilité publique est déjà acquise. A ce niveau, l'élaboration du fichier se résume à une exploitation de documents disponibles ou à reconstituer.

b) les anciennes forêts communales et sectionnales qui sont également des propriétés déjà constituées, délimitées et titrées. Elles se présentent en deux catégories :

- les anciennes forêts communales et sectionnales soumises au régime forestier au sens de l'ancienne loi forestière abolie qui sont gérées par l'Administration des forêts qui dispose en principe des actes de soumission et des plans de délimitation les concernant et qui devraient figurer dans les archives des services du cadastre en tant qu'immeubles du Domaine Forestier National.

- les anciennes forêts communales et sectionnales qui n'étaient pas soumises au régime forestier, au sujet desquelles, l'Administration des forêts ne dispose pas de documents officiels et qu'elle se doit de considérer et de traiter comme des terres forestières qui restent encore à incorporer.

c) les forêts résultant de mesures de nationalisation dans le cadre de la loi portant régime général des forêts qui constituent dans la majorité des cas des territoires forestiers, déjà en gérance par l'Administration des forêts, le plus souvent sans les documents de base qui attestent de leur origine, de leur consistance et de leur délimitation.

En attendant que l'intégration au Domaine Forestier National de ces territoires soit consacrée par une opération de délimitation administrative, il faut se rapprocher des conservations foncières instituées, pour avoir les renseignements contenus en leurs archives et relatifs à ces propriétés.

d) Les terres nouvellement boisées depuis l'accession du pays à l'indépendance qui, à la connaissance générale, n'ont pas été classées ni affectées au Domaine public Forestier. En effet, elles ne pouvaient l'être, en l'absence de législation avant l'avènement de la loi 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts et ne l'ont pas été depuis.

Souvent d'origine domaniale ou communale, elles pouvaient également relever du Fonds National de la Révolution Agraire ou dans les conditions spécifiques aux régions steppiques, de terres "arch".

Ces terres qui ont connu un développement du fait de la volonté nationale et de l'investissement de l'Etat ou des collectivités locales doivent être incorporées au domaine public en vertu de l'article 37 de la loi 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale qui stipule :

"sont également incorporées au domaine public :

- les forêts et terres forestières ou à vocation forestières résultant de travaux d'aménagement, de mise en valeur, de plans et de programmes de développement forestiers pour le compte de l'Etat ou des collectivités territoriales".

Elles sont ensuite versées au Domaine Forestier National en vertu des dispositions de l'article 13 de la loi portant régime général des forêts.

A ce stade, l'élaboration du fichier consiste :

- en un recensement complet de tous ces reboisements y compris ceux des projets en cours de réalisation et pour lesquels, il faut prendre en compte les limites et les contenances des projets à l'achèvement

- en l'identification des renseignements suivants :

- dénomination
- localisation
- superficie
- origine de la propriété
- positionnement cadastral

e) Les terres à vocation forestières au sens :

- de la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts qui dispose en son article 10 :

"on entend par terre à vocation forestière :

- toutes les terres couvertes de bois et maquis ou d'essences forestières résultant de la dégradation des forêts et ne remplissant pas les conditions fixées aux articles 8 et 9 de la présente loi,

- toutes terres, qui pour des raisons écologiques et économiques, trouvent leur meilleure utilisation dans l'établissement d'une forêt"

- et de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière qui dispose en son article 14 :

- "constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation forestière, toute terre couverte de formations végétales naturelles variées tant par la taille que par la densité dérivant de la dégradation des forêts à la suite des coupes, des incendies ou des pâturages.

- ces terres englobent les maquis et les mattorals. Sont incluses dans ces formations, les crêtes asylvatiques de montagnes et les formations ligneuses ou herbacées nécessaires à la protection des zones littorales."

Selon toutes ces dispositions, les terres publiques à vocation forestière qu'il est de l'intérêt général, d'incorporer au Domaine Forestier National, en vue de leur reboisement futur sont :

- les terres de maquis c'est à dire les terres desquelles, la forêt évoluée a disparu mais où subsiste une végétation basse caractéristique des associations forestières,

- les terres auxquelles, une forte déclivité supérieure à 25 % de pente confère une vocation forestière évidente. Ce seuil peut être ramené à 20 % dans les bassins versants des barrages ou de sites de barrages et dans le cas où sévit une intense érosion en raison de la nature des sols. Il y a la, moins une règle générale, qu'un repère, tant il est vrai que les facteurs d'appréciation sont nombreux et complexes pour être tout à la fois d'odre social, économique et écologique. Il importe d'éviter de perturber les équilibres des économies rurales et surtout de faire l'unanimité des pouvoirs publics locaux sur les options qui seraient prises en la matière.

- les cordons dunaires des zones littorales

L'ORIGINE JURIDIQUE DES PROPRIETES DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL

Les propriétés forestières qui composent le Domaine Forestier National sont formées des catégories juridiques suivantes :

1. **Propriété forestière appartenant au Domaine Forestier National**
    1.1 Forêt domaniale

2. **Terres forestières à intégrer au Domaine Forestier National**
    2.1 Propriété forestière constituée à transférer au Domaine Forestier National
        2.1.1 Forêt communale soumise au régime forestier
        2.1.2 Forêt sectionnale soumise au régime forestier
        2.1.3 Forêt communale non soumise au régime forestier
        2.1.4 Forêt sectionnale non soumise au régime forestier

    2.2 Propriété à constituer et intégrer au Domaine Forestier National
        2.2.1 Forêt nationalisée
        2.2.2 Terre nouvellement boisée d'origine domaniale
        2.2.3 Terre nouvellement boisée d'origine communale
        2.2.4 Terre nouvellement boisée d'origine "arch"
        2.2.5 Terre nouvellement boisée du Fonds National de la Révolution Agraire

3. **Terre à vocation forestière à intégrer au Domaine Forestier National**
    3.1 Propriété à vocation forestière d'origine domaniale
    3.2 Propriété à vocation forestière d'origine communale
    3.3 Propriété à vocation forestière d'origine "arch"

CONSTITUTION DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL - DEMARCHE PRATIQUE

La démarche pratique qui doit mener à la constitution du Domaine Forestier National comporte les étapes suivantes :

- identification
- intégration
- délimitation administrative
- constitution

DE L'IDENTIFICATION DES TERRES

Les terres qui doivent constituer le Domaine Forestier National comportent toutes les forêts domaniales et toutes les forêts communales qui sont de fait incorporées d'une part et le reste des terres forestières ou à vocation forestière encore à identifier et à localiser d'autre part.

Pour s'assurer du classement des forêts domaniales et communales, il faut saisir les antennes régionales de l'Agence Nationale du Cadastre et réclamer les extraits de plans et les indications du domaine public forestier. A cet effet, il faut savoir que seules les antennes régionales de l'ANC qui ont centralisé à leur niveau les archives du Sénatus Consulte, les anciens plans cadastraux ainsi que les P.V de délimitation des enquêtes générales sont à même de vous répondre. Il faut savoir également que les plans existent, à différentes échelles ; 1/40.000 eme, 1/25.000 eme , 1/10.000 eme , 1/5.000 eme et qu'enfin les extraits de documents sont délivrés moyennant le paiement de droit de reproduction.

Pour votre information l'organisation territoriale de l'ANC se présente comme suit :

ANTENNES REGIONALES

ALGER	ORAN	CONSTANTINE	OUARGLA	BECHAR

ANTENNES DE WILAYAS

Alger	Oran	Constantine	Ouargla	Bechar
Blida	Mostaganem	Setif	Laghouat	El Bayadh
Boumerdes	Mascara	M'Sila	Ghardaia	Adrar
Tipaza	Saida	Mila	Tamanrasset	Tindouf
Bouira	Tlemcen	Jijel	Biskra	Naama
Tizi Ouzou	Sidi Bel Abbes	Skikda	El Oued	
Ain Defla	Tiaret	Annaba	Illizi	
Médéa	Tissemsilt	Guelma	Tebessa	
Djelfa	Relizane	Khenchela		
Chlef	A Temouchent	Souk Ahras		
Bejaia		El Tarf		
B.Bou Arreridj		Oum El Bouagui		
		Batna		

Les éléments de réponse des antennes régionales de l'ANC doivent être recoupés avec les indications de nos propres sommiers pour être certains qu'il ne subsiste pas d'omission.

Les autres terres forestières ou à vocation forestière doivent encore faire l'objet d'identification et de localisation. Cette tâche qui anticipe sur le cadastre général est réclamée par les structures de l'ANC qui y voient une contribution heureuse de l'administration des Forêts, gestionnaire du Domaine Forestier National et à qui il importe d'accompagner jusqu'à son terme, l'oeuvre de sa constitution et au delà, d'en assurer la mise à jour avec les éventuelles opérations de distraction et d'incorporation.

A l'exclusion des reboisements et des forêts nationalisées qui sont connus de l'Administration, l'identification des nouvelles terres forestières ou à vocation forestière à incorporer doit faire appel à la connaissance que les forestiers du terrain, chefs de circonscription, chefs de district et chefs de triage, ont des zones rurales dans leur territoire de compétence notamment du statut juridique des terres, de l'occupation de leur sol et de leur vocation naturelle.

Sur la base de leurs indications, il faut entreprendre le travail d'investigation et de reconnaissance pour lequel, il faut disposer de cartes topographiques à défaut de photos aériennes ou mieux encore d'orthophotoplans aériens c'est à dire de photos aériennes dont l'erreur propre au procédé est redressée et qui constituent l'outil à la base des travaux des structures de l'ANC.

La couverture orthophotoplans peut être acquise auprès de l'Institut national de cartographie (INC) qui rétrocède même des clichés d'orthophotoplan dont le coût élevé ne peut être justifié que par des besoins particuliers.

Le reboisement ou la forêt nationalisée, le maquis ou le mattoral, le cordon dunaire ou la terre déclive du domaine privé de l'Etat qui est au sens de l'article 13 de la loi n°84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ou de l'article 37 de la loi n°90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale, reconnu incorporable au Domaine Forestier National, est délimité sur la carte topographique ; la photo aérienne ou l'orthophotoplan . Cette délimitation fait appel à l'observation et s'appuie sur les limites naturelles.

Parallèlement à cette opération de délimitation, il faut recueillir sur place les indications nécessaires à l'élaboration d'une fiche de renseignements sur le territoire forestier ou à vocation forestière concerné.

Il s'agit principalement de savoir :

- la dénomination du lieu dit ou l'appellation par laquelle il est désigné
- les servitudes éventuelles
- l'appartenance des propriétés riveraines et des enclaves éventuelles.

Au bureau, l'agent responsable doit :

- calculer la superficie approximative
- dresser un croquis de délimitation
- élaborer la fiche de renseignements

A ce stade, la première étape identification - reconnaissance - localisation est terminée. Il y a en effet tous les éléments pour élaborer le fichier qui vous est demandé et pour entamer la seconde étape du cadastre forestier.

DE L'INTEGRATION

Regroupées par commune, les fiches de renseignements accompagnées des croquis de délimitation correspondants sont adressées sous pli officiel à l'antenne de wilaya de l'ANC pour lui faire part du résultat des investigations entreprises et par conséquent de l'identification des terres sur lesquelles l'Administration des Forêts jette le dévolu en vertu des dispositions de la loi en vue de leur intégration au Domaine Forestier National.

Cette saisine est importante comme il est important également que les mêmes informations soient portées à la connaissance de Mr. Le Wali, du Directeur des Services Agricoles et des présidents d'APC. Ce, afin que nul n'ignore la vocation forestière également reconnue à ces terres et n'improvise d'en décider pour un autre sort au cours de la période nécessaire à l'achèvement de toutes les procédures de constitution du Domaine Forestier National.

D'autre part au cours de l'ouverture des opérations normales du cadastre général à l'échelle des communes, l'Administration des Forêts doit être omniprésente dans la commission communale cadastrale présidée par un magistrat et instituée par le décret 76-62 du 25 mars 1976 relatif à l'établissement du cadastre général modifié et complété par le décret exécutif n° 92-134 du 7 avril 1992, pour fournir toutes précisions utiles, prendre part au règlement des litiges de mitoyenneté et prendre en charge éventuellement les actions en justice des contentieux persistants conformément aux dispositions de la loi .

La conservation des forêts de wilaya qui est en contact permanent avec l'antenne locale de l'ANC doit aviser pour lui commander régulièrement, au fur et à mesure de l'établissement du cadastre dans les communes, les documents dont elle a besoin pour réaliser l'intégration à savoir les matrices cadastrales et les copies de plans correspondants du Domaine Forestier National. Elle devrait également pour ses propres archives disposer des procès - verbaux de réunion de la commission de wilaya qui impliquent le Domaine Forestier National .

En possession de ces documents, les services concernés de la conservation des forêts élaborent les projets des arrêtés d'intégration à soumettre à la signature de Monsieur le Wali compétent.

Ces arrêtés devront être conçus dans les règles exigées. Ils doivent, dans les attendus, faire référence notamment :

- à la loi 84-12 portant régime général des forêts
- à la loi 90-25 portant orientation foncière
- à la, loi 90-30 portant loi domaniale
- au décret exécutif 91-454 fixant les conditions et les modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat
- à l'ordonnance 75-24 portant établissement du cadastre général et constitution du livre foncier
- au décret 76-62 modifié, relatif à l'établissement du cadastre général
- au décret 76-63 modifié, relatif à l'institution du livre foncier
- à l'arrêté de wilaya portant ouverture des opérations cadastrales dans la commune concernée

Les projets d'arrêtés accompagnés des matrices cadastrales et des plans cadastraux correspondants sont adressées au Wali (DRAG) en annexe à un rapport de présentation du conservateur des forêts.

La signature des arrêtés de wilaya, leur notification à la direction locale des domaines, à la conservation foncière, à l'antenne de l'ANC, à la direction des services agricoles et à l'APC concernée et leur publication au recueil des actes administratifs de wilaya achèvent la deuxième phase.

DE LA DELIMITATION ADMINISTRATIVE

La délimitation administrative est une opération de fixation des limites précisées par des travaux d'arpentage constatées sur un procès - verbal dit de délimitation.

Les documents d'arpentage sont réalisés en des formes prescrites par les services du cadastre. Ils sont à la charge de l'Administration affectataire des biens concernés et leur élaboration peut être confiée à des bureaux d'études ou à des géomètres agréés par le Ministère des Finances .

A cet effet la conservation doit élaborer un cahier des charges à la rédaction duquel, les services locaux du cadastre doivent être associés en sollicitant leur avis.

Toutefois, il est recommandé d'y prévoir le recours au tarif officiel arrêté par le Ministère des Finances pour ce type de prestations et la validation des travaux et donc des documents par les services de l'ANC et cela en vertu des dispositions de l'article 5 du décret exécutif modifié, n° 89-234 du 19 décembre 1989 portant création de l'ANC qui prévoit :

" l'agence est chargée :

- d'effectuer le contrôle des travaux des géomètres et des bureaux d'études topographiques privés réalisés pour le compte des administrations publiques".

Ces tâches pour lesquelles, il faudrait faire des prévisions budgétaires jusqu'à leur terme, doivent être mises à profit pour ériger en forêts domaniales, elles mêmes, subdivisées en cantons, les différents territoires intégrés avec des contenances compatibles avec les normes de la gestion forestière. Il faudra tenir compte des critères relatifs à la station, à l'importance des ressources forestières recélées et à la répartition géographique des terres à organiser de telle sorte que dans les étages bioclimatiques supérieures ou en présence de ressources abondantes et exploitables, l'étendue de la forêt domaniale sera plus réduite que dans les étages inférieurs à plus faibles potentialités ou dans les milieux dégradés encore à repeupler.

Dans tous les cas et sauf situation exceptionnelle, la superficie de la forêt domaniale ne rait pas excéder 7.000 Ha qui correspond à l'étendue moyenne des propriétés forestières naniales existantes et celles du canton 2.000 Ha à laquelle il ne faut déroger que pour coller à limites naturelles (lignes de crête, talwegs).

Cette organisation du Domaine Forestier National peut être incluse comme prestation travaux des géomètres et bureaux d'études qui devront alors fournir des plans juridiques des ets domaniales portant emplacement et numéro de bornes, validés par les services du dastre. Cette validation est préalable au paiement des situations de travaux.

La réception des documents de délimitation administrative parachève la 3eme phase du cessus.

DE LA CONSTITUTION DU DOMAINE FORESTIER NATIONAL

Le transfert de terrains du domaine privé de l'Etat au domaine public de l'Etat grevé ffectation spéciale ou encore d'une situation d'aliénabilité, de prescriptibilité, et de cessibilité ne autre situation d'inaliénabilité, d'imprescriptibilité et d'incessibilité est prononcé par décret cutif.

Les éléments réunis à l'issue de la phase de délimitation administrative qui permet voir une contenance et des limites précises de propriétés à incorporer autorise dministration Centrale à consommer cette dernière étape et l'organiser au fur et à mesure de complissement des formalités dans les différentes wilayate.

Vous saurez relever que dans ces orientations :

- Il n'est pas fait état d'une façon particulière des parcs et réserves naturelles. En effet il porte d'y identifier les terres publiques forestières ou à vocation forestière comme pour le reste territoire, étant bien entendu, qu'il s'agit d'une partie du Domaine Forestier National. Celle ci frappée selon les dispositions de l'article 41 de la loi portant régime général des forêts, d'une ssification spéciale laquelle débouche sur une organisation particulière de leur gestion prévue l'article 90 de la même loi.

- les nappes alfatières ne sont pas traitées parce qu'un texte réglementaire en paration devrait préciser les règles d'aménagement, d'exploitation et surtout de gestion des pes alfatières potentielles, érigées en fond de production, en conformité avec les prévisions l'article 91 de la loi 84-12 du 23 Juin 1984.

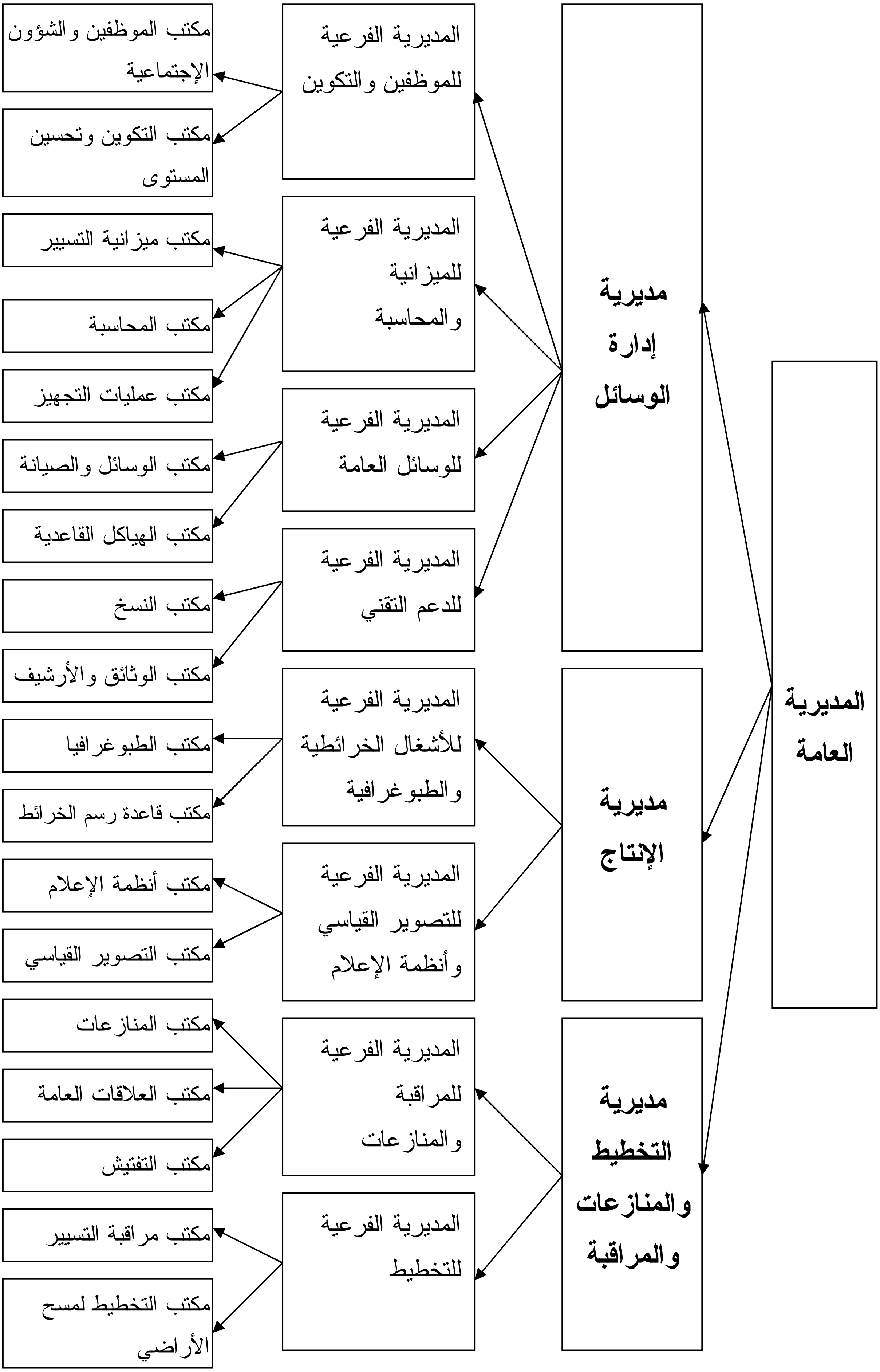
Il faut préciser enfin que dans les terres sahariennes qui constituent au sens de l'article de la loi 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière, les terres situées au ssous de l'isohyète 100m/m, les plantations forestières n'ont pas les formes massives du rd du pays. Elles s'étendent en effet sur des aires plus réduites et se présentent sous forme peuplements clairessemés en raison de la pauvreté des milieux.

Ces contingences particulières doivent être prises en considération par la loi. Elles ne le nt pas encore. Elles le seront au fur et à mesure de la précision des missions de dministration Forestière dans ces contrées.

En conclusion, je vous prie d'accorder une priorité absolue à ces tâches et vous nande de bien vouloir m'adresser en deux exemplaires, les fiches d'identifications dès leur boration et dans tous les cas, avant la fin du mois de février 1998.

11 NOV. 1997

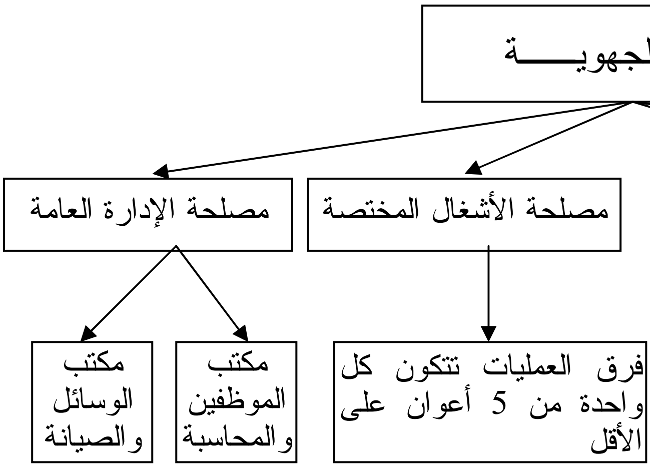
الملحق رقم 2
أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي


المديرية العامة
مديرية إدارة الوسائل
مديرية الإنتاج
مديرية التخطيط والمنازعات والمراقبة
المديرية الفرعية للموظفين والتكوين
المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة
المديرية الفرعية للوسائل العامة
المديرية الفرعية للدعم التقني
المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية
المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام
المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات
المديرية الفرعية للتخطيط
مكتب الموظفين والشؤون الإجتماعية
مكتب التكوين وتحسين المستوى
مكتب ميزانية التسيير
مكتب المحاسبة
مكتب عمليات التجهيز
مكتب الوسائل والصيانة
مكتب الهياكل القاعدية
مكتب النسخ
مكتب الوثائق والأرشيف
مكتب الطبوغرافيا
مكتب قاعدة رسم الخرائط
مكتب أنظمة الإعلام
مكتب التصوير القياسي
مكتب المنازعات
مكتب العلاقات العامة
مكتب التفتيش
مكتب مراقبة التسيير
مكتب التخطيط لمسح الأراضي

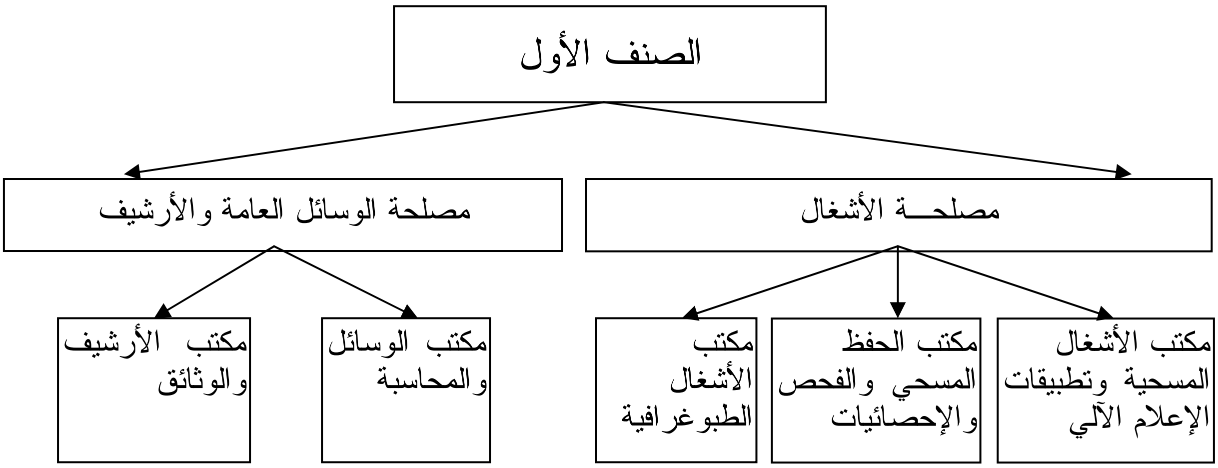
الملحق رقم 3

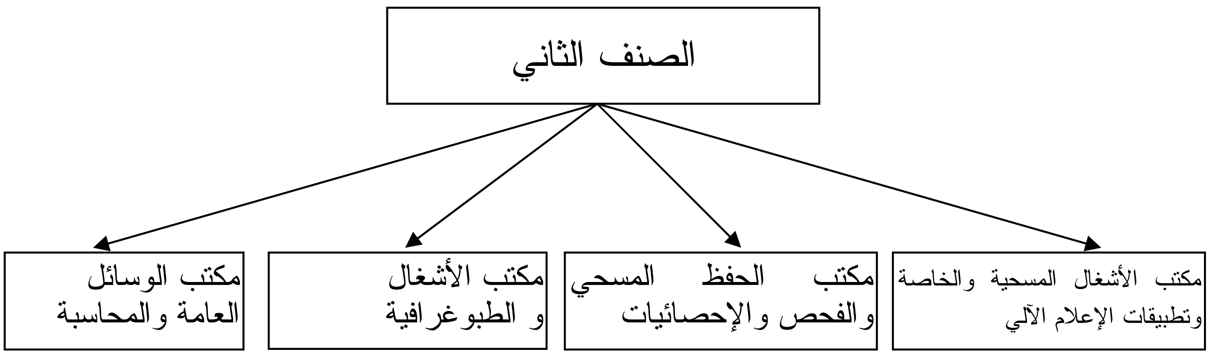
أقسام وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي و الولائي

- على المستوى الجهوي



- على المستوى الولائي





الملحق رقم 4

المقر و الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية و الولائية لمسح الأراضي

الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر العاصمة	الجزائر – البليدة – بومرداس – تيبازة – البويرة – المدية–تيزيوزو
وهران	وهران– مستغانم–تلمسان–عين تموشنت–معسكر–سعيدة– سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة–قالمة–عنابة–سكيكدة–الطارف–سوق أهراس–أم البواقي–خنشلة–تبسة
الشلف	الشلف – تيارت – تسمسيلت – غليزان – عين الدفلى
سطيف	سطيف – باتنة – جيجل – بجاية – ميلة – برج بوعريريج
ورقلة	ورقلة – غرداية – إيليزي – الوادي – تامنغاست
بشار	بشار – أدرار – النعامة – تندوف – البيض
بسكرة	بسكرة – الجلفة – مسيلة – الأغواط

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

التصنيف	الولايات المعنية
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول	أم البواقي–باتنة–بجاية–البليدة–البويرة–تبسة–تلمسان–تيارت–تيزيوزو–الجزائر–سيدي بلعباس–عنابة–قسنطينة–المدية–مستغانم–معسكر–وهران–خنشلة–غليزان
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني	أدرار–شلف–الأغواط–بسكرة–بشار–تامنغست–الجلفة–جيجل–سطيف–سعيدة–سكيكدة–قالمة–مسيلة–ورقلة–البيض–إيليزي– برج بوعريريج – بومرداس– الطارف – تندوف – تيسمسيلت–الوادي–سوق أهراس–تيبازة–ميلة–عين الدفلى–النعامة–عين تموشنت–غرداية.

الملحق رقم 5

بطاقة طلب معلومات موجزة
من إدارة الأملاك الوطنية

إدارة الأمـــلاك الوطنـــيـــة

عدد 1 م ع
مـكـرر

طابع المكتب

إطار مخصص للمحافظ

سعر دج
خدمات عدد
جدول مسلم في

طلب عدد
وضع في
إجراء
حجم

توصية هامة

مراجع الطالب

طلب معلومات موجزة (1)

على (1)
إجـــــراء
خارج عن (1)

أنا الممضي أسفلـــه (2) ....

الساكن بـ (3) ....

أطلب مستخرجا (4) ....

☐ من الحجزات الغير الباطلة ولا المشطبة, (5)

☐ من تسجيلات الإمتيازات و الرهون المستبقية (5)

☐ من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ماعدا التسجيلات و الحجزات و التأشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشيء عنها المعلومات المطلوبة (1)

☐ من تأشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ(6)

إلى ....(7) إلى تارخ هذا الطلب الناشيء عن الأشخاص والعقارات المبينة ظهر هذا الطلب

باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)

- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعة مع هذا الطلب (1) (8)

- الإجراءات الآتية: (9)

معلومات أخرى مطلوبة

طلب غير قانوني

وضع مرفوض

☐ عدم استعمال الآلة الراقنة
☐ عدم إقامة نسخة ثانية
☐ بيان غير كامل للأطراف
☐ بيان غير كامل للعقارات
☐ عدم الدفع على الحساب

المحافظ

أدع مبلغا قدره.............................دج و أتعهد بأداء ما بقي من المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات

بـ..............................في..............................

إمضاء الطالب :

1) يشطب عند الإقتضاء
2) إسم لقب مهنة الطالب
3) العنوان الكامل
4) إذاأراد الطالب التحصل عن نقلة كاملة للوثائق يلزم أن يعوض كلمة "مستخرج بـ نقلة".
(5) ضع علامة على التربيعات المعنية
6) 7) تسليم المعلومات
أ) في ضرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية الثابتة والداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس1961
ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ماتتعلق بعقارات أو حقوق معنية ثابتة تابعة لمكتب حديث غير متجهز بوثائق قديمة يسند عندئذ "أول مارس 1961"(6) و في هذه الحالة يلتمس الطالب عند الإقتضاء من المحافظة "الأصلية" تسليم المعلومات المحتوية على المادة السابقة لأول مارس 1961 ، يضع حينئذ " 1 مارس 1961 " بـ(7)
8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده.
9) يبين نوعها (تسجيل حجز- إشهار - تاريخ - حجم وعدد).

بيـــان سنـــد المديـــن أو العمليـــة القانونيـــة (1) :

هويـــة الأشخـــاص الناشيء عنهـــا المعلومـــات المطلوبـــة (2)

1° ....

2° ....

3° ....

4° ....

5° ....

بيـــان فـــردي للعقـــارات (3)

بلديـــة	مراجـــع الاراضـــي: القســـم أو المكـــان المذكـــور	مراجـــع الاراضـــي: عـــدد	مراجـــع الاراضـــي: مســـاحـــة	نهج ورقم أو الملاكين المجاورون للعقار الريفي	قطعـــة

تستعمل ورقـة ملحقة أو أكثر (أوراق مطبوعـة عدد4-م.ع) إذا كانت الجداول أعلاه غير كافية يعين عددها في داخل هذه التربيعـة.

[ ] ←

شهادة للمحافظ

ان المحافظ العقاري الممضي أسفله يتاكد أنه لا يوجد أي اجراء آخر في وثائقيته ما عدا الاجراءات المذكورة أسفله و التي سلم من أجلها مستخرجا طبه (4).

اجراءات: نوع	اجراءات: تاريخ	اجراءات: حجم	اجراءات: عدد	حقوق مسجلة أو مشهورة — سند الدين أو العملية القانونية: نوع	حقوق مسجلة أو مشهورة — سند الدين أو العملية القانونية: تاريخ	حقوق مسجلة أو مشهورة — سند الدين أو العملية القانونية: المعفي	معلومات أخرى

يصادق على .... أسطر .... كلمة .... في ....

أرقام بطاقة

المحافظ العقاري

(1) نـوع، تاريخ و اسـم الأطـراف

(2) يذكر لزوما فيما يخص الأشخاص الطبيعية و الاسم و الالقاب حسب ترتيب الحالة المدنية، تاريخ و مكان ميلاد . تبـرأ مسؤولية المحافظ عند وجود كل خطـا أو عـدم التدقيق و يفوض للمحافظ أن يرفض الطلبات التي لم تنص على تاريخ و مكان ميلاد الأطراف .

(3) تبرأ مسؤولية المحافظ عند وجود أي خطأ في بيان العقارات

(4) لايسلم مستخرجا ولا نسخة فيما يخص المعلومات المذكورة

الملحق رقم 6

التعليمة رقم: 666 المتعلقة برسم الإشهار العقاري

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة الماليـــــة
MINISTERE DES FINANCES

المديرية العامة
للأملاك الوطنية
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

مديرية عمليات أملاك الدولة والعقارية

10 FEV 2004 رقم و م/م ع أ و/م ع أ د ع/م ع الجزائر، في

000666

إلى
السادة مديري الحفظ العقاري
كل الولايات
بالتبليغ إلى
السادة المفتشين الجهويين
لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع: رسم الإشهار العقاري – أحكام جديدة مدرجة في قانون المالية لسنة 2004.

يشرفني أن ألفت انتباه مديري الحفظ العقاري إلى الأحكام الجديدة المتعلقة برسم الإشهار العقاري المدرجة في قانون المالية لسنة 2004.

لقد اتخذت، في الموضوع، ثلاثة أنواع من التدابير و هي:

1- مراجعة بعض النسب بالزيادة؛
2- إدخال في الفصل الثالث عشر مكرر، من قانون التسجيل (المخصص لرسم الإشهار العقاري)، أحكام مطبقة من قبل، كما هو معمول به في ميدان التسجيل.
3- إدراج أحكام جديدة.

1- مراجعة بعض النسب بالزيادة.

إجراءات الإشهار العقاري موضوع الزيادة في مبلغ الرسم ، هي:

1-1 الرسم الثابت، المطبق على الإجراءات، غير الترقيمات العقارية، ينتقل من 500 دج إلى 1000 دج.

1-2 الرسوم المحصلة في مجال الترقيم المؤقت، الترقيم النهائي لفائدة ورثة المالك و الترقيم النهائي المكرس لقسمة فعلية، حددت كما يلي:

أ) قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية

المساحة	الرسم المطبق	
	سابقا	في 2004
- أقل من 100 م^2 - من 100م2 إلى 200 م^2 - أكثر من 200 م^2	250 دج 500 دج 750 دج	**1000 دج** **1500 دج** **2000 دج**

ب) أرض عارية أو عليها بنايات

المساحة	الرسم المطبق			
	سابقا		في 2004	
	عارية	عليها بنايات	عارية	عليها بنايات
- أقل من 1000 م^2 - من 1000 م^2 إلى 3000 م^2 - أكثر من 3000 م^2	250دج 500 دج 750 دج	500 دج 750 دج 1000دج	**1000 دج** **1500 دج** **2000 دج**	**2000 دج** **3000 دج** **4000 دج**

ج) أرض فلاحية

المساحة	الرسم المطبق	
	سابقا	في 2004

- أقل من 5 هكتارات - من 5 هكتارات الى 10 هكتارات - أكثر من 10 هكتارات	250 دج 500 دج 750 دج	1000 دج 2000 دج 3000 دج

3-1 يقبض بالنسبة لشهادة الترقيم العقاري المؤقت 1000 دج ، عوضا عن 500 دج.

2- التدابيـر المدخلـة في الأحكام الخاصة برسم الإشهار العقاري المتعلقة بمختلف الإجراءات المطبقة من قبل، كما هو معمول به في مجال التسجيل.

يتعلق الأمر بالرسم المطبق على، من جهة، ملكية الرقبة و حق الإنتفاع، و من جهة أخرى، على الوعد بالبيع.

2-1 تطبق بالنسبة لملكية الرقبة و حق الإنتفاع، المؤسسين مدى الحياة، القواعد التالية:

- إذا كان للمنتفع أقل من عشرون (20) سنة كاملة، يقيم حق الإنتفاع بسبعة أعشار (10/7) و ملكية الرقبة بثلاثة أعشار (10/3) من قيمة العقار؛
- فوق سن العشرين (20)، تتقلص هذه النسبة فيما يخص حق الإنتفاع و ترتفع بالنسبة لملكية الرقبة بعشر (10/1) لكل فترة عشر (10) سنوات، غير مجزئة.
- إبتداء من سن السبعين (70) كاملة للمنتفع، يحسب حق الإنتفاع بعشر (10/1) و بتسع أعشار (10/9) بالنسبة لملكية الرقبة.

إن حق الإنتفاع المؤسس لمدة محددة، يحسب بعشرين (10/2) من قيمة العقار بالنسبة لكل فترة عشر (10) سنوات من مدة الإنتفاع، غير مجزئة، دون الأخذ بعين الإعتبار سن المنتفع.

2-2 بالنسبة للوعد بالبيع، يخضع هذا الأخير للرسم كاملا، أي 1% كما هو مطبق بالنسبة للبيع، يأخذ هذا الرسم على أساس قيمة العقار المصرح بها.
يحصل، في حالة تحقيق البيع، الرسم الثابت ب 1000 دج.

2-3 من جهة أخرى، فإن مصالح التسجيل ألزمت، بموجب مادة صريحة، بأن تدفع، شهريا في حساب المحافظ العقاري، المبالغ المحصلة (الرسم التكميلي و غرامة الـ 1000 دج)

كرسم الإشهار العقاري، في حالة إكتشاف نقصان في الثمن المصرح به في العقود المشهرة.

3- الرسوم المحدثة

تتعلق هذه الرسوم بالرهن الرسمي، حق الإنتفاع و كذا بالنسبة لقرارات رفض الإيداع و رد الإجراء.

1-3 إن مالك قطعة أرض عارية، الذي استفاد من إعفاء على قيد رهن رسمي، ضمانا لقرض أسس لبناء مسكن، ملزم بدفع، إضافة إلى الرسم المستحق، رسم ثابت مقدر ب 3000 دج، في حالة إعادة بيع هذا العقار على حاله.

2.3 أما في ما يخص التنازل عن حــق الإنتفاع الدائم، المنصوص عليه في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، فإن قاعدة حساب الرسم حددت، بــستة أعشار (10/6) مــن القــيمة الــتجارية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المعنية، بغض النظر عن سن المشتري.

*

3.3 بالنســبة لكل قرار رفض إيداع أو رد إجراء، اتخذ ضد وثيقة مقدمة للإشهار، يقتطع تلقائيا مبلغ ألف دينار (1000 دج).

يجب التصرف من الناحية المحاسبية كما يلي:
إذا تعلــق الأمــر بــرفض إيداع، فإن مذكرة الرفض، المؤسسة قانونا، تكون بمثابة الدافع المحــرك للاقــتطاع التلقائي. و تؤشر ضمن سجل الإيداع مع كل المراجع المفيدة (محرر و تــاريخ العقــد، طبيعة العملية، تعيين موجز للعقار) و ينجر عنه تطبيق فوري لمبلغ 1000 دج، يقتطع من المبلغ المحصل.

يشير قرار رفض الإيداع إلى تنفيذ إقتطاع تلقائي، مع ذكر أساسه القانوني و هو المادة 353-11 من قانون التسجيل.

علاوة على الجانب القانوني، فإن مذكرة الرفض تعتبر مع الايصال المسلم، وثيقة محاسبية، و الذي يجب أن تحفظ على هذا الأساس. المبلغ المتبقي يشكل رصيد في حساب المحرر.

من جهة أخرى، و بمناسبة التعديلات المذكورة أعلاه، بات من المفيد إعادة صياغة مجمل أحكام الفصل الثالث عشر مكرر المخصص لرسم الإشهار العقاري، كون أنه منذ قانون المالية لسنة 1980 (آخر تقنين للأحكام الخاصة برسم الإشهار العقاري) العديد من التعديلات طرأت في هذا المجال، و هذا لاحتواء في وثيقة موحدة كل الأحكام المتضمنة لرسم الإشهار العقاري، حتى يتسنى الإطلاع عنها بسهولة، سواء بالنسبة للأعوان المكلفين بتحصيلها أو كل المتعاملين.

يطلب من المديرين السهر على التطبيق الصارم للأحكام السالفة الذكر و موافاة الإدارة المركزية بالصعوبات التي قد يتلقونها.

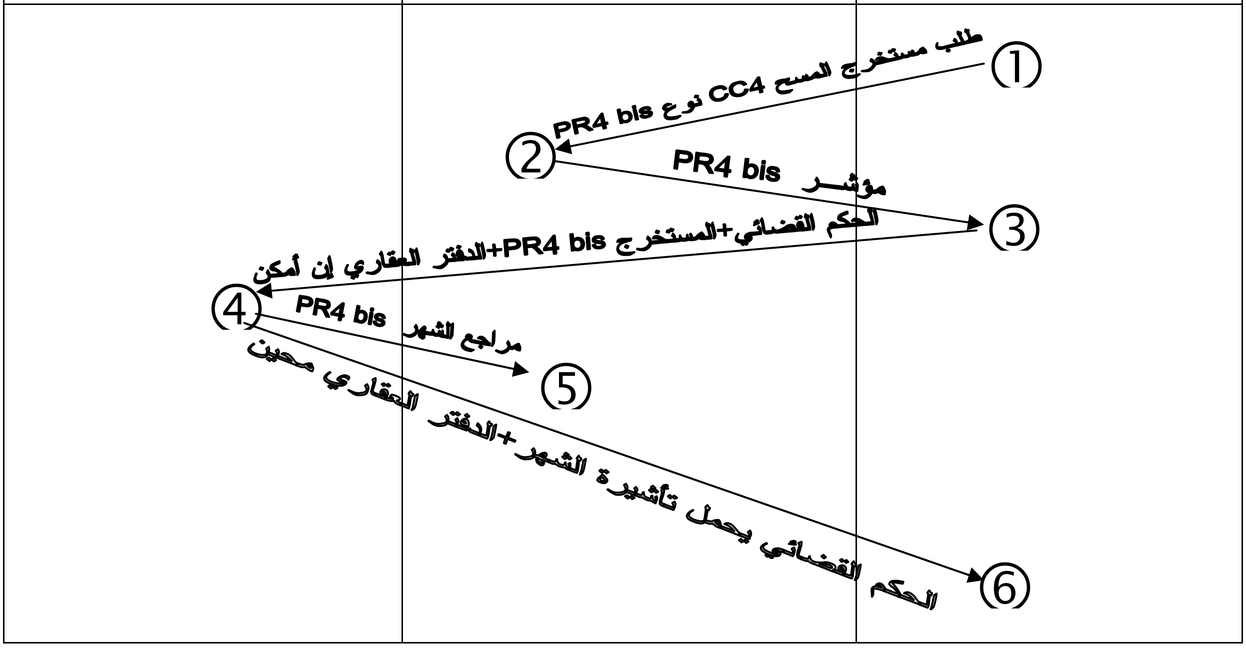
المـــــدير الـــعــــام
للأمـــــلاك الــــوطنيـــة

الملحق رقم 7

التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في المجال العقاري عند نقل العقار

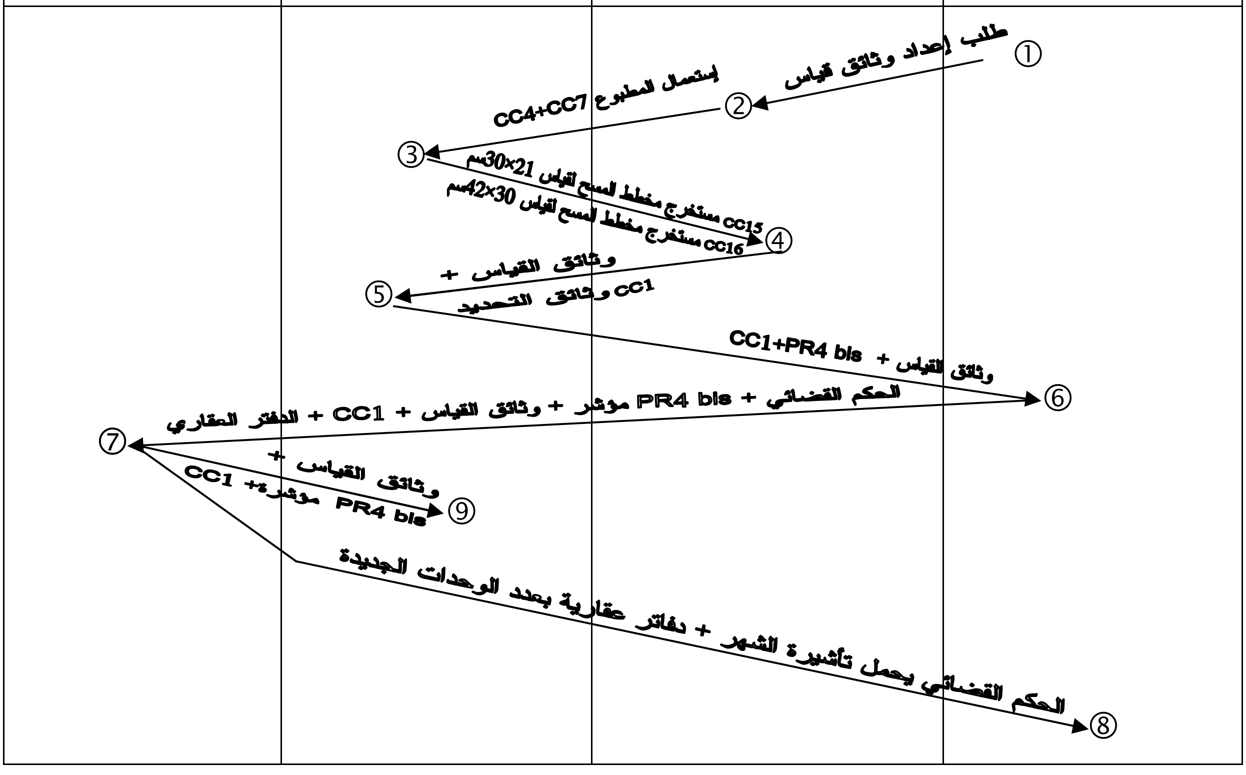
* عند نقل كامل العقار (دون تغيير في الحدود) :

الموثق أو كاتب الضبط	مصالح مسح الأراضي	المحافظ العقاري



* عند نقل جزء من العقار (تغيير في الحدود) :

الموثق أو كاتب الضبط	المهندس الخبير العقاري	مصالح مسح الأراضي	المحافظ العقاري



الملحق رقم 8

بطاقة التحقيق العقاري

إنشـــاء المســح العـــام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL

بطـاقـة التحـقيـق العقــاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية Propriété : — خاص Privée ☐ — عام Publique ☐

Wilaya : ________ ولايــة

Commune : ________ بلديــة

Lieu-dit : ________ المكان المعلوم

Nom de l'immeuble : ________ إسم العقار

Numéro de section ________ رقم القسم

الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح

Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

____

____

Numéro de l'ilot de propriété رقـم جـزء الملكيـة

Provisoire : مؤقت ________ — Définitif : نهائي ________

Numéro de compte رقـم الحسـاب

Provisoire : مؤقت ________ — Définitif : نهائي ________

الطبيـعـة القـانونيـة و أصـل الملكيـة
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيـعـة القـانـونيـة الحـاليـة و مراجـع المسـح أو الطبوغرافية
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة
BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE

- فردي Individuel .... ☐
- على الشيوع En Indivision .... ☐
- متنازع عليها Contesté .... ☐
- غيرمتنازع عليها Non Contesté .... ☐

الأملاك الوطنية
BIEN DOMANIAL

- الدولة Etat .... ☐
- الولاية Wilaya .... ☐
- البلدية Commune .... ☐
- خاص Privé .... ☐
- عام Public .... ☐

ملكية وقف
PROPRIETE WAKF

- خاص Privée .... ☐
- عام Publique .... ☐

أصـــل الملكيـــة
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

اثبتت او اسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي
- La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) : ________

________ مسجلة Homologué ☐ — غير مسجلة Non Homologué ☐

إسم الدوار السابق أو ارض الموقع
- Nom de l'ex-Douar ouTerritoire de situation (2) : ________

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سيناتوس كنسولت)
- N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus **consulte**) : ________

طبيعة المجموعة
- Nature **du groupe** : عرش Arch ☐ — تابع للبلدية Communal ☐ — تابع لأملاك الدولة Domanial ☐ — ملك عام Domaine Public ☐ — ملك Melk ☐

رقم التحقيق الجزئي
- Numéro de l'enquête partielle : ________ أو رقم التحقيق العام ou Numéro de l'enquête d'ensemble : ________

رقم القطعة N° de Lot	رقم السند N° du titre	المستفيد(الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

Série Cadastre - ANC Modèle T-7

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcielles loi 1897 et 1926
- Enquête d'ensemble loi 1926 Autre (création centre de colonisatio: - commission transaction

1 - سيناتوس كنسولت 1863 و 1887 - تحقيقات عامة قانون 1873 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926 -
تحقيقات عامة 1926 غيرها (إنشاء مركز إستيطان - لجنة صفقات و تقسيم
... 1846

الكيفيات الحالية للتملك أو الحيازة
2 -MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition	☐	التركة Héritage	☐
المنح Attribution	☐	الوصايا Legs	☐
إنتقال حق Dévolution	☐	التأميم Nationalisation	☐
الهبة Donation	☐	الحيازة بدون سند Possession sans titre	☐
التبادل Echange	☐	التقادم المكسب Prescription acquisitive	☐
نزع الملكية Expropriation	☐	غيرها Autres	☐

سند الملكية بإسم الحائز الحالي (3)
2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL (3) :

ميزات السند (أو السندات)

CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre		سند أخر (سندات أخرى) (في حالة إجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)		الإسم و اللقب (أو إسم الشركة) للملاك (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)					
الموضوع Objet (5)					
إسم المحرر Nom du rédacteur					
تاريخ التحرير Date de la rédaction					
نشر في Publié le					
بمكتب Au bureau de					
مجلد و درج Volume de case					

سند الملكية لا يكون بإسم الحائز الحالي
2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة — و او تاريخ وفاة الأب

Date du début de l'exercice de la possession : ________ et ou Date de décés du père : ________

Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : .... إسم، لقب و سند المالك الأصلي

....

Dires et témoignages recueillis :.......... اقوال و شهادات

....

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin
الإسم و لقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صدرت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

(3) A renseigner en cas d'héritage — يعلم في حالة التركة

الحقـوق و الأعبـــاء التـي تـرهـق المـلـك
3 - DROITS ET CHARGES QUI GREVENT LA PROPRIETE

رهن الحيازة العقاري Antichrèse	☐	إجارة طويلةالمدى Emphythéose	☐
حق الإستعمال و السكن Droit d'usage et d'habitation	☐	إيجار Location	☐
الرهن Hypothèque	☐	المناصفة Mitoyenneté	☐
حق الإرتفاق Droit de servitude	☐	جماعي Collectif	☐
حق الإنتفاع Droit d'usufruit	☐	التركـة Individuel	☐
حق الإنتفاع الجماعي Droit de jouissance collectif	☐	مباشر Direct	☐
حق الإنتفاع الفردي Droit de jouissance individuel	☐	غير مباشر Indirect	☐
الإمتياز Privilège	☐	غيرها Autre	☐

.... تاريخ التحرير .... لصالح

Au profit de .... Date de rédaction..........

.... درج .... مجلد .... مكتب .... نشر في

Publié le .... Bureau de .... Volume .... Case ....

الملاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم ، اللقب. التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quôte -part

ملاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم ، اللقب، التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quôte -part

ملاحظات
5 - OBSERVATIONS

أقوال و ملاحظات Dires, Remarques et Observations	منقولة من طرف (الإسم ، اللقب الصفة) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité)

التوقيع في الهامش
6 - EMARGEMENT

بطاقة رقم .... صدرت في .... من طرف ....

Fiche N°......................établie le :.....................................Par Mr : ....

المالك أو الملكية Le Propriétaire ou son mandataire	رئيس المجلس الشعبي البلدي Le Président de L'A.P.C
الإسم و اللقب Nom et Prénom	(الختم و الإمضاء) (cachet et Signature)
إمضاء Signature	

الملحق رقم 9

بطاقة وصف العقار المبني

بطاقة وصف العقار المبني
FICHE DESCRIPTIVE D'IMMEUBLE BATI

تحديد
I - LOCALISATION :

رقم مؤقت
N° PROVISOIRES

WILAYA ولاية | CODE رمز الرقمي | N° ILOT رقم القطعة | PARCELLE الجزء | N° BATI رقم العقار

COMMUNE بلدية | CODE رمز الرقمي | QUARTIER OU LIEU-DIT الحي أو الإسم المعلوم

رقم N° .... شارع RUE ....

إسم العقار
NOM DE L'IMMEUBLE ....

NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية | CONTENANCE CALCULEE (M^2) المساحة المحسوبة

SECTION قسم	ILOT جزء	PARCELLE قطعة	COMPTE (1) حساب (1)	ILOT جزء	PARCELLE قطعة

تعيين مجموع العقار
II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :

....

مرجع إشهار مجموع العقار (سند أو بيان وصفي)
REFERENCE DE PUBLICITE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE (ACTE OU ETAT DESCRIPTIF)

الحفظ العقاري لـ
CONSERVATION FONCIERE DE : .... تاريخ DATE : .... مجلد VOL : .... درج CASE : ....

وصف الوحدات الأرضية
III - DESCRIPTION DES LOTS :

(لا يعلم إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا)
(A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE)

أرقام Numéros de				نمط الإستغلال Mode d'utilis	المحتوى Consistance	المساحة Superficie	الحصة Q/Part	المالك / الشريك Propriétaire / Copropriétaire	
الوحدة Lot	العمارة Bat	السلم Esc	المستوى Niv	الرمز الرقمي Code	عدد الغرف Nbr de pieces	بـ م² En M^2 (2)	بـ En 1/1000 (3)	الإسم و اللقب Nom et Prénom	رقم الحساب N° de Compte (4)

Série Cadastre - ANC - Modèle T8 CNE.4

وصف الوحدات الأرضية (تابع)
III - DESCRIPTION DES LOTS (SUITE) :

(لا يعلم إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا)
(A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE)

أرقام Numéros de				نمط الإستغلال Mode d'utilis	المحتوى Consistance	المساحة Superficie	الحصة Q/Part	المالك / الشريك Propriétaire / Copropriétaire	
الوحدة Lot	العمارة Bat	السلم Esc	المستوى Niv	الرمز الرقمي Code	عدد الغرف Nbr de pièces	بـ م² En M^2 (2)	بـ En 1/1000 (3)	الإسم و اللقب Nom et Prénom	رقم الحساب N° de Compte (4)

بطاقة رقم
FICHE N° : |____________|

أعدت في
ETABLIE LE : |__|__| |__|__| |__|__|__|__|

من طرف السيد
PAR Mr : ....

المراقبة في
CONTROLEE LE : |__|__| |__|__| |__|__|__|__|

من طرف
PAR Mr : ....

رتبة
GRADE : ....

MODE D'UTILISATION نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	متاجر	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة فلاحية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	اماكن للصحة	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة فلاحية فردية	04	LOCAUX ET LIEUX DE CULTE	اماكن للعبادة	15
FERME PILOTE	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (إدارية، تجارية، إلخ...)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	اماكن العمل	18
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	اماكن للترفيه (حديقة، سطح، إلخ...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و ديار الثقافة	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	اماكن للرياضة	20
LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	مكان للتوقف (مراب او حضيرة)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات ادارية	11	AUTRE	غيرها	22

(1) A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE N'EST PAS EN COPROPRIETE.
(2) SURFACE DES PARTIES PRIVATIVES DANS L'IMMEUBLE (PROPRIETE)

1) لايعلم إلا إذا لم يكن العقار ملكا مشتركا
2) [illegible]

الملحق رقم 10

بطاقة جزء الملكية

بطاقة جزء الملكية
FICHE D'ILOT DE PROPRIETE

URBAIN حضري ☐ RURAL ريفي ☐

N° DEFINITIFS الأرقام النهائية		
SECTION القسم	ILOT جزء	CLE مفتاح
N° DE COMPTE رقم الحساب		CLE مفتاح

WILAYA ولاية — COMMUNE بلدية

N° SECTION رقم القسم — N° ILOT رقم جزء الملكية — CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة: ه Ha — آر A — س Ca

العنوان ADRESSE :
- رقم N° — شارع RUE
- الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT
- إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE
- رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF

تعيين القطع
I- DESIGNATION DES PARCELLES.

القطع Parcelles بحروف Lettres		المساحة المصرح بها ب Superficie déclarée en			المساحة المحسوبة ب Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة إشغال الأرض Nature occupation du sol	نمط الإستغلال Mode d'utilisation	شيئ محمول Objet supporté
مؤقتة Provis.	نهائية Defin	ه Ha	آر A	س Ca	ه Ha	آر A	س Ca	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)

المالك
II- PROPRIETAIRE.

الإسم NOM

اللقب (إسم الشركة) PRENOM (RAISON SOCIALE)

رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE

- الملكية
III- PROPRIETE

أ) الطبيعة القانونية
a) NATURE JURIDIQUE

رمز رقمي CODE :

ب) كيفيات التملك
b) MODALITES D'APPROPRIATION

رمز رقمي CODE :

- حقوق و أعباء
IV- DROITS ET CHARGES

رمز رقمي CODE :

بطاقة رقم FICHE N° :

أعدت في ETABLIE LE :

من طرف السيد PAR Mr :

مراقبة في CONTROLEE LE :

من طرف السيد PAR Mr :

رتبة GRADE :

Srie Cadastre-A.N.C.-Modele T4 CNEI

جدول عام للرموز الرقمية

TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE الطبيعة القانونية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07
DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
AUTRE	غيرها	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفيات التملك أو الحيازة

ACCESSION	الإلتصاق	01
ACQUISITION	الإكتساب	02
AFFECTATION	التخصيص	03
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04
CONCESSION	التنازل	05
CONFISCATION	المصادرة	06
DEVOLUTION	أيلولة الملكية	07
DONATION	الهبة	08
ECHANGE	التبادل	09
EXPROPRIATION	نزع الملكية	10
HERITAGE	التركة	11
LEGS	الوصايا	12
NATIONALISATION	التأميم	13
POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقدم المكسب	15
AUTRE	غيرها	16

DROITS ET CHARGES حقوق و أعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق التمتع الجماعي	01
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق التمتع الفردي	02
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الإرتفاق الفرد	03
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الإرتفاق الجماعي	04
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق السكن	05
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الإنتفاع الجماعي مباشر	06
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	حق الإنتفاع الجماعي الغير مباشر	07
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الإنتفاع الفردي مباشر	08
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الإنتفاع الفردي الغير مباشر	09
DROIT D'ANTICHRESE	حق رهن الحيازة العقارية	10
DROIT D'EMPHYTEOSE	حق الإجارة الطويلة المدى	11
DROIT D'HYPOTHEQUE	حق الرهن	12
DROIT DE LOCATION	حق الإيجار	13
DROIT DE MITOYENNETE	حق المناصفة	14
DROIT DE PRIVILEGE	حق الإمتياز	15
AUTRE	غيرها	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة أشغال الأرض

AGRUME	الحمضيات	01
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود و حفظ المياه	02
CARRIERE OU MINE	مقلع حجارة أو منجم	03
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودي	04
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع البضائع أو مطهورة الغلال	06
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابة، دغل أو براح	07
JARDIN OU VERGER	حديقة أو بستان	08
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (aisance)	مكان مهيأ أو مساحة خضراء	09
MARCHE (couvert ou non couvert)	سوق (مغطى أو غير مغطى)	10
OLIVERAIE	منبت الزيتون	11
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12
PALMERAIE	منبت النخل	13
PEPINIERE	مشتل	14
PARKING DE STATIONNEMENT	حضيرة السيارات	15
POULAILLER OU ETABLE	خم أو إصطبل	16
RUINES MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال آثار و مواقع طبيعية (تاريخية	17
SERRES	بيوت إصطناعية	18
SOL DE BATIMENT	أرض مباني	19
TERRAIN DE SPORT	ملعب	20
TERRE ALPHATIERE	أرض حلفائية	21
TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	أرض مجلدة	22
TERRE DE PARCOURS	أراضي المسير	23
TERRE NUE URBANISABLE	أراضي مجردة قابلة للتعمير	24
TERRE DE CULTURE (céréa,fourag, industrielle.)-SEC-	أراضي زراعية (حبوب كلأ وصناعة) جافة	25
TERRE DE CULTURE (céréa, foura, industrielle.)-IRRIGUE-	أراضي زراعية (حبوب كلأ و صناعة) مروية	26
USINE OU FABRIQUE	مصنع أو معمل	27
VIGNOLE	مزارع الكروم	28
AUTRE	غيرها	29

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers.

حاشية : تخصص الرموز الرقمية المتضمنة بين 30 و 40 للأصناف النخلية

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	إستغلال زراعي غير مباشر (عام)	02
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستثمرة زراعية جماعية	03
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	مستثمرة زراعية فردية	04
FERME PILOTE	مزرعة نموذجية	05
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	أماكن ترفيه (حديقة، سطح، إلخ)	08
LIEU DE DEPOT	مستودع	09
LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	مكان للتوقف (مرآب و/أو حضيرة)	10
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11
LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
LOCAUX DE SANTE	أماكن للصحة	14
LOCAUX DE CULTE	أماكن للعبادة	15
LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	محلات مختلطة (إدارية، تجارية، إلخ)	17
LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18
LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دور الثقافة	19
LOCAUX SPORTIFS	أماكن رياضية	20
NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة أشجار	01
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك الإستغلال	02
CONSTRUCTION	بناية	03
HANGAR	سقيفة	04
KOUBA OU MARABOUT	قبة أو مرابط	05
OUVRAGE D'IRRIGATION	منشأة ري	06
PUITS	آبار	07
PYLONE	أعمدة	08
RUCHER	منحلة	09
SOURCE	منبع	10
TRANSFORMATEUR	محول	11
AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطمي	01
ARGILE	صلصال	02
CALCAIRE	الكلس	03
MARECAGE	مستنقع	04
SABLE	رمل	05
AUTRE	غيرها	06

الملحق رقم 11

بطاقة الوحدة, الملكية المشتركة و الشائعة

9

بطاقة الوحدة الملكية المشتركة و الشائعة
FICHE DE LOT DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION

WILAYA ولاية — COMMUNE بلدية

SECTION قسم — ILOT جزء ملكية — PARCELLE قطعة أرض — N° BATI رقم المبنى — LOT القطعة

SUPERFICIE ILOT OU LOT EN M² (1) مساحة الجزء أوالقطعة ب م2 — Q-PART EN MILLIEMES (2) الحصة بجزء من الألف

NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية

قسم SECTION	جزء ملكية ILOT	قطعة أرض PARCELLE	القطعة LOT	مفتاح CLE

COMPTE الحساب — مفتاح CLE

العنوان ADRESSE :

رقم N° — شارع RUE

الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU- DIT — رقم الملك في ح ع N° BIEN A LA CF

إسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE

I - PROPRIETAIRE المالك

اللقب (إسم الشركة) NOM (RAISON SOCIALE)

الإسم PRENOM

رقم الحساب N° COMPTE PROVISOIRE

II - LOT القطعة

نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION (CODE (الرمز الرقمي)	المحتوى CONSISTANCE (Nbrs de Pièces عدد الغرف)

V - INDIVISAIRES et AYANTS DROIT الملاك على الشيوع و ذوي الحقوق

اللقب NOM	الإسم PRENOM	رابطة القرابة LIEN DE PARENTE

III - PROPRIETE الملكية

الطبيعة القانونية
a) NATURE JURIDIQUE : ......
...... CODE الرمز الرقمي

كيفيات التملك
b) MODALITES D'APPROPRIATION : ......
...... CODE الرمز الرقمي

نوع السند
NATURE DU TITRE : ......

أعد في
ETABLI LE :

من طرف
PAR : ......

نشر في الحفظ العقاري
PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE

ب
DE : ......

في
LE :

VOLUME N° مجلد رقم — CASE درج

IV - DROITS ET CHARGES حقوق و أعباء

النوعية
NATURE : ......
...... CODE الرمز الرقمي

لصالح
AU PROFIT DE : ......

بطاقة رقم FICHE N° : — رقبت في CONTROLEE LE :

أعدت في ETABLIE LE : — من طرف PAR M : ......

من طرف PAR M : ...... — الرتبة GRADE : ......

(1) SUPERFICIE = Surface en mètres carrés de la partie privative du bien.
(2) QUOTE-PART = Part en Millièmes des parties communes (escalier, cour, etc . . .)

(1) المساحة - السطح بالمتر المربع للجزء الخاص للملك
(2) الحصة - الجزء من الألف للأقسام المشتركة (سلم، مساحة الخ...)

Serie cadastre ANC Modèle 19 (NE)

جدول عام للرموز الرقمية
TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE الطبيعة القانونية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
DOMAINE PUBLIC DE LETAT	ملك عام تابع للدولة	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	AUTRE	غيرها	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفيات التملك أو الحيازة

ACCESSION	الإلتصاق بالعقار	01	ECHANGE	التبادل	09
ACQUISITION	الإكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع الملكية	10
AFFECTATION	التخصيص	03	HERITAGE	التركة	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04	LEGS	الوصايا	12
CONCESSION	التنازل	05	NATIONALISATION	التأميم	13
CONFISCATION	المصادرة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
DEVOLUTION	أيلولة الملكية	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	التقادم المكسب	15
DONATION	الهبة	08	AUTRE	غيرها	16

DROITS ET CHARGES حقوق و أعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق التمتع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الإنتفاع الفردي غيرالمباشر	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق التمتع الفردي	02	DROIT D'ANTICHRESE	حق رهن الحيازة العقاري	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الإرتفاق الفردي	03	DROIT D'AMPHYTEOSE	حق الإجارة الطويلة المدى	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الإرتفاق الجماعي	04	DROIT D'HYPOTHEQUE	حق الرهن	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق السكن	05	DROIT DE LOCATION	حق الإيجار	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الإنتفاع الجماعي المباشر	06	DROIT DE MITOYENNETE	حق المناصفة	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	حق الإنتفاع الجماعي غير المباشر	07	DROIT DE PRIVILEGE	حق الإمتياز	15
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الإنتفاع الفردي المباشر	08	AUTRE	غيرها	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة إشغال الأرض

AGRUME	الحمضيات	01	POULAILLER OU ETABLE	خم او إصطبل	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	السدود او حفظ المياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historique)	اطلال، اثار و المواقع الطبيعية(تاريخية)	17
CARRIERE OU MINE	مقلع حجارة او منجم	03	SERRES	بيوت إصطناعية	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية او يهودية	04	SOL DE BATIMENT	ارض مباني	19
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	ملعب	20
DEPOT DE MARCHANDISE OU SILO	مستودع البضائع او مطهورة الغلال	06	TERRE ALPHATIERE	ارض حلفائية	21
FORET, MAQUIS OU LAND	غابة، دغل او براح	07	TERRE IMPRODUCTIVE (rocher)	ارض مجلبة	22
JARDIN OU VERGER	حديقة او بستان	08	TERRE DE PARCOURS	اراضي المسير	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (aisance)	مكان مهيا او مساحة خضراء	09	TERRE NUE URBANISABLE	اراضي مجردة قابلة للتعمير	24
MARCHE (couvert ou non couvert)	سوق (مغطي او غير مغطي)	10	TERRE DE CUL (céréal, foura, indus.) SEC	اراضي زراعية(حبوب، كلأ،وصناعية) جافة	25
OLIVERAIE	منبت الزيتون	11	TERRE DE CUL (céréal, foura, indus.) IRRIGUEE	اراضي زراعية (حبوب ،كلأ وصناعية)مروية	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12	USINE OU FABRIQUE	مصنع او معمل	27
PALMERAIE	منبت النخل	13	VIGNOLE	مزارع الكروم	28
PEPINIERE	مشتل	14	AUTRE	غيرها	29
PARKING DE STATIONNEMENT	حضيرة السيارات	15			

MODE D'UTILISATION نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE privée	إستغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIREC privée	إستغلال زراعي غير مباشر (عام)	02	LOCAUX D'HABITATION	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLEC EAC	مستثمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	اماكن للصحة	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVID EAI	مستثمرة زراعية فردية	04	LOCAUX DE CULT	اماكن معدة للعبادة	15
FERME PILOTE	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات معدة للصناعة	16
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (admin, commer, etc)	محلات مختلطة (إدارة، تجارية، إلخ...)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	اماكن العمل	18
LIEU D'AISANCE (jardin ,terrasse, etc...)	اماكن ترفيه (حديقة، سطح، إلخ...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دور الثقافة	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	اماكن رياضية	20
LIEU DE STATION (box de garage ou parking)	مكان للتوقف (مراب و/ او حضيرة)	10	NON EXPLOITE	غير مستعملة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE الأشياء المحمولة

BOSQUET	مجموعة اشجار	01	PUITS	ابار	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق او مسلك إستغلال	02	PYLONE	اعمدة	08
CONSTRUCTION	بناية	03	RUCHER	منحلة	09
HANGAR	سقيفة	04	SOURCE	منبع	10
KOUBA OU MARABOUT	قبة او مرابط	05	TRANSFORMATEUR	محول	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	منشاة ري	06	AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطمي	01	MARECAGE	مستنقع	04
ARGILE	الصلصال	02	SABLE	رمل	05
CALCAIRE	الكلس	03	AUTRE	غيرها	06

الملحق رقم 12

تأسيس السجل العقار

الجمهـورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المـــاليــة

ادارة شـؤون امـلاك
الدولة والشؤون العقارية

اطــار مخصص للمحافظ
جدول قبض يوم ....
سجل تحت رقم ....

ولايـــة :
....

المحافظــة العقــارية
....

تــأسيـــس السجـل العقــارى

جــدول خاص بالاجراء الأول لاشهــار الحقوق العينية ٠

(تنفيذا للامر رقم 75 ــ 74 المؤرخ فى 12 نوفمبر 1975 المتضمــن اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى والمرسوم رقم 76 ــ 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 الى 18) ٠

الموحع من السـيد ٠

اللقب والاســم (1)

المــزداد فى

ابن وابن

الســاكن

المحتــرف مهنــة

الذى يطلب باسمه الخاص واسم شركائه فى الشياع (2)

واسم ذوى الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى او الموكل عليهم (3)

ان تشهر في السجل العقارى الحقوق العينية والاعباء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكهــا او يملكــونهــا الموجودة فى نطاق المحافظة العقارية ....

ويشهد المضى اسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق دكرها فى الجدول الحالى المتضمن .... صحيفات ويصرح أيضا أنه ليس فى علمه وجود أي حق عيني أو عبىء أو ذى آخر غير المصرح بــه أعـــلاه٠

ويدفع تأكيدا لهذا السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عدد ها .... ويسلم له المحافظ العقارى توصيلا بذلك ٠

امضــاء المعنى بــه الامــر ٠

تأشيرة السلطــة التى (4)
شاركت فى تحرير الجدول٠

1) يجب ان تؤكد بصفة دقيقة الاشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الاوراق الرسمية (نسخة من شهادة الازدياد) ٠
2 ــ 3) تشطب عنـد الاقتضـاء ٠
4) يمكن للمعنيين بهـم الامـر ان يطلبوا مساعدة موثق لاعداد جدولهـم٠

اللقب ـ الاسم ـ ومحـل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تـاريخ ومكـان الازدياد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب فى المجموعة الملكيـة QUOTE-PART dans l'îlot

(2) En cas d'héritage.

(2) في حـالـة الارث .

Feuille n° ____________ | ورقـة رقـم

COMMUNE ____________ | بلـديـة

SECTION ____________ LIEU DIT ____________ | قسـم مكـان معيـن

ILOT DE PROPRIETE N° ____________ NATURE (1) ____________ | مجموعة ملكيـة رقم .... نـوع (1)

CONTENANCE CADASTRALE ____________ | سعـة المسـح

CARACTERE DU BIEN : DIVIS-INDIVIS
RURAL-URBAIN | نوعية الملـك غير مشاع : مشـاع
ريفي – حضـرى

VALEUR EN CAPITAL : ____________ | قيمـة نقـدية

REVENU ANNUEL : ____________ | دخـل سنـوى

---

1 - NATURE ET DATE DES TITRES

(A défaut indiquer les faits de possession invoqués et durée).

1. نـوعية وتاريخ السنـدات

(عند عـدم ذلـك الاشـارة الى وقـائـع الحيـازة المـذكـورة والى مدتهـا)

---

2 - PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire ; référence des formalités d'inscription date, vol, folio

2. امتيازات – رهـون وغير ذلـك

نوعيـة الحق – هـوية وسكـن المستفيد
مرجـع اجـراءات التسجيـل
تـاريخ، جـزء، ورقـة

---

3 - DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE

Nature du droit ou de la charge -
Identité et domicile du bénéficiaire
Référence des formalités de publication date, vol, folio.

3. الجـزئية – الاعبـاء قيـود حـق الملكية

نـوعيـة الحـق أو العبئى هوية وسكـنى المستفديـن
مراجـع اجـراءات الاشهـار
تـاريـخ، جـزء، ورقـة

---

(1) Terre agricole, bois, maison, usine.

1) ارض فلاحية، غاب، منزل، مصنع.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Série P.R., Modèle N° 19

MINISTERE DES FINANCES

ADMINISTRATION DES AFFAIRES DOMANIALES ET FONCIERES

WILAYA

D..........

Conservation Foncière

d..........

Cadre réservé au Conservateur

Bordereau reçu le ....

enregistré sous le n° ....

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M. ....
(Nom et prénom) (1)

né le .... à ....

fils de .... et de ....

demeurant à ....

profession ....

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de ....

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte .... feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de .... et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'Intéressé :

Visa de l'Autorité ayant collaboré à la rédaction du bordereau :

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extrait de l'acte de naissance).
(2) (3) A rayer s'il y a lieu.
(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

الملحق رقم 13

التعليمة رقم 6508 المتعلقة بالمنازعات

-التمثيل القضائي-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES	وزارة المالية
**********	**********
DIRECTION GENERALE	المديرية العامة
DU DOMAINE NATIONAL	للأملاك الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية

رقم و م/م ع أ و/م ع أ و ع 6908

الجزائر في 21 AOUT 2007

تعليمة

إلى

* السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

* السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ

* السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

الموضوع: منازعات – التمثيل أمام الجهات القضائية – وجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالحكم في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعي أو مدعى عليه – بصفته ممثل الدولة و بصفتكم مؤهلين للتقاضي بدلاً عنه.

المرجع: مبدأ قضائي إستقر عليه قضاة مجلس الدولة وفقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999.

يشرفني إعلامكم أنه قد إنعقد بتاريخ 01 جويلية 2007، يوم دراسي، بمقر إقامة القضاة، جمع قضاة مجلس الدولة بإطارات من الإدارة المركزية و بعض المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، تمّ فيه التطرق إلى عدة مسائل جوهرية تتعلق بالأملاك الوطنية، من بينها "إشكالية التمثيل أمام مجلس الدولة"، فيما يخص السيد وزير المالية لدى تمثيله للدولة في مجال أملاك الدولة و الحفظ العقاري، طبقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999.

.../...

16 SEPT 2007

في هذا الإطار، أشار قضاة مجلس الدولة إلى مسألة " **التغير في المركز القانوني بالنسبة إلى مصالحنا** "، من المجالس القضائية إلى مجلس الدولة (أمام المجالس مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري بالولاية و أمام مجلس الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية)، و هــو **الدفع الشكلي الذي يثيره الخصوم**، مما يؤدي، في حالة الأخذ بـــه، إلى **رفض العريضة شكلا المقدمة من طرفنا لدى مجلس الدولة**، على أساس **مخالفة مبدأ عدم تغير المركز القانوني للأطراف**.

تبعاً لذلك، و بعد مناقشة هذه المسألة، خلال اليوم الدراسي المنعقد في تاريخه، تمّ **التوصل إلى حل قانوني**، يهدف إلى **وضع حد للتغير في المركز القانوني**، بالنسبة إلى مصالحنا ما بين المجالس القضائية و مجلس الدولة، و يتعلــق الأمر بـــ: " **وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعى أو مدعى عليه بصفته ممثل الدولة و بصفتكم مؤهلين للتقاضي بدلاً عنه** "، و ذلك على النحو التالي:

* **بالنسبة إلى مديرية أملاك الدولة بالولايــة**: عند متابعة قضية بصفة مدعى أو مدعى عليه **وجب ذكر**، ضمن **العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية المختصة**، عبـــارة:

لفائـــدة: السيد وزير المالية، ممثل قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة لولاية ...، العنوان ....، **مدعى أو مدعى عليه**.

* **بالنسبة إلى مديرية الحفظ العقاري بالولاية**: عند متابعة قضية بصفة مدعى أو مدعى عليه **وجب ذكر**، ضمن **العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية المختصة**، عبـــارة:

لفائـــدة: السيد وزير المالية، ممثل قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية ...، العنوان ....، **مدعى أو مدعى عليه**.

في هذا الشأن، و من باب لفت الإنتباه، نشير أن قضاة مجلس الدولة قد أكدوا بأن القاضي الإداري سيأخذ، مستقبلاً، بالصيغة الشكلية السالفة الذكر، تحت طائلة رفض الدعوى شكــلاً.

و بالتالي، فإنه يتعين عليكم الحرص و العمل، إبتداء من تاريخ إمضاء هذه [illegible] على [illegible] الإجراء الشكلي الجوهري الملزم، وفقاً لما استقر عليه مجلس الدولة.

في الأخير، المصلحة المركزية تولي عناية خاصة و أهمية بالغة للتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمة الملزمة، تحت طائلة تحميلكم المسؤولية المباشرة، مع دعوتكم إلى نشر واسع لها و إعلام الأعوان الموضوعين تحت تصرفكم بمحتواها، لا سيما منهم المكلفين بالمنازعات.

المديـــر العــام
للأمــلاك الوطنيـــة

الفهــــرس

ملخـــــــص

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري, فهو الـــذي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني من أجـــــل تـــشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعـــدة الطبيعية للسجل العقاري, و هي تتضمن أساسا الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.

إن عملية مسح الأراضي إذاً هي تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيـــين الحقوق المترتبة لها أو عليها, و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق, و دراسة هذا النظام في التشريع الجزائري من الأهمية بما كان كونه من المواضيع التي لـــم تحـــضَ بالدراسة رغم الأهميتين العلميـــة و العملية, هذا من جهة, و من جهة ثانية مرور فترة طويلة على تبني الجزائر هذا النظام ــ و الذي تمتد جـــذوره أطنـــاب التـــاريخ ــ إذْ ظهرت أولى بوادره في ظل الجزائر المستقلة في كنف قانون الثورة الزراعية ــ المادة 25 منهــ ثم جاء الأمر 74/75 و المراسيم اللاحقة له لتكريس هذا المبدأ.

و نظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخـــاص و هيئات أُنشِئَت خصيصا, لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي, و لجنـــة مـــسح الأراضـــي و المحافظات العقارية, و ذلك من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق, و المتمثل فـــي نظام الشهر العيني. و القول هذا على مجمله لا يعني أن عملية المـــسح لا تـــرتبط بنظـــام الشهر الشخصي, بل هي تتصل به, و لكن بطريق غير دقيق.

وللوصول إلى هذا النظام الدقيق لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية و الحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت ــ الدفتر العقاري ــ هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من المشاكل تتفاعل فيما بينهـــا, و تتـــدافع لعرقلـــة العملية, مما يجعل من غير الممكن التغاضي عنها و المرور دون دراسة مدى فعاليتهـــا و تأثيرها, بغية إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها, أو على الأقل التقليل من حدتها.

Résumé

L'opération cadastrale est considérée comme étant le pilier essentiel en ce qui concerne l'élaboration du livre foncier. Ce dernier définit et détermine le champ naturel des biens-fonds sur l'ensemble du territoire national en vue de constituer les documents cadastraux constituant la base naturelle du livre foncier ; cette dernière comprend, d'une manière essentielle, le schéma et les documents de l'inventaire foncier des terrains qui se trouvent au sein des limites de chaque commune avec tous les détails de ses segmentations.

L'opération du cadastre est, donc, cette opération technique et juridique qui vise à déterminer l'identité du bien-fond à travers la détermination et la fixation des sites concernés et la définition de ses caractérisations complètes en identifiant les droits issus d'elles ou qui lui sont imposés y compris la présentation des individus qui en ont droit ou à qui sont imposés ces derniers. L'étude de ce système au niveau de la législation algérienne revêt une importance comme un étant l'un des thèmes qui n'ont pas bénéficié suffisamment d'étude et ceci malgré ses deux importances, c'est-à-dire l'importance scientifique et pratique- étant donné que ses racines remontent à des périodes antérieures dans l'histoire- d'où l'apparition des premiers signes précurseurs durant l'époque de l'Algérie indépendante sous la tutelle du Code de la révolution agraire –l'article 25 du même Code- ensuite ce fut l'ordonnance 75/74 et les décrets qui lui ont succédés afin de poser les assises de ce principe.

En raison du caractère technique précis que cette opération revêt, cette dernière a été confié à des personnes et des organismes constitués spécialement à cet effet, citons parmi eux : l'agence nationale du cadastre, le comité du cadastre et les conservations foncières, et ceci en vue d'aboutir à un régime de conservation foncière précise qui consiste en le régime de la publicité réelle. L'ensemble de ces propos ne signifie pas que l'opération du cadastre n'est pas liée à la publicité individuelle, par contre elle y est très liée mais d'une voie non précise.

Pour arriver à ce régime précis, il est indispensable de passer par une série d'étapes essentielles avant de fixer la propriété foncière et d'obtenir l'unique support qui valorise cette fixation-le livre foncier- et c'est ce qui rend cette opération pleine d'entraves interactives et qui oeuvrent pour lui faire obstacle. Cela impose donc de se pencher sur elle et de l'étudier au niveau de son efficacité et son impact, en vue de donner quelques solutions possibles afin de les rayer ou de minimiser de son acuité.

Abstract

Land register operation is considered as being the essential base concerning the elaboration of landed book. This latter defines and determines the real estate natural field on the whole national teritory in order to constitute the landed documents which compose the natural basis of the landed book ; this latter includes, essentially, the diagram and the documents of the landed survey of sites which are situated in the midst of the limits of each town with all details about its segmentations.

Land register operation is, therefore, this technical ad legal operation which aims to determine the identity of the real estate trough the determination and the fixing of the concerned sites and the definition of its complete characterizations by identifying the rights which come from it and imposed to it, including the introduction of individuals who are entitled to them, and the individuals who are obliged to respect them. The study of this system on the algerian legislation level assumes an importance as being one of the topics which haven't get enough study despite its two importances, that is to say the scientific one and the practical one, given that its roots date back anterior periods in the history from which the appearance of first precurssor signs during the independant Algeria era under the supervision of the farming revolution code – the article 25 of the same code-,then i twas the order 75/74 and the decrees which succeeded in order to rest on the bases of this principle.

Because of the precised technical character that this operation assumed, this latter has been left to some individuals and some organisms constitued especially to that effect, by example : the Landed Register National Agency, the Landed Register Committee and the Landed Conservations, and this in order to end up in one landed conservation system consisting of the real advertising system. The whole of these statements don't mean that the landed register operation isn't

linked to the individual advertising, on the other hand it is linked but in a non precised way.

To end up in this precised system, it is essential to go through a series of some essential steps before to fix the landed property and to obtain the unique support which enhances the value of this fixing- the landed register book- and what make this operation full of interactive obstacles working to block it. Therefore, this imposes to turn one’s attention to it and to study it at the level of its efficiency an its impact in order to give some possible solutions to delete or to minimise its acutness.